



קובץ הוראות לעריכת תשריט בית משותף המוגש ללשכות המפקחים על רישום מקרקעין (הליך מנהלי)



תוכן העניינים:

הבהרה

הוראות כלליות

תשריט רישום בית משותף שחל עליו חוק המכר:

הוראות לעריכת תשריט רישום בית משותף שחל עליו חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

כללי

הוראות כלליות

כותרת התשריט

פרטים המזהים את החלקה

פרטים על המבנה

פרטים על תתי החלקות

טבלת הצמדות משותפות

הצהרת עורך/כת התשריט

הדגמת חריגות מגבולות החלקה/מהיתר

תרשים סביבה



תשריט רישום בית משותף שחל עליו חוק המכר (המשך):

תרשים חלקה

חכירה/הפקעה/זיקת הנאה בתרשים חלקה

תרשים הקומות וחלקות המשנה

חדר טרנספורמציה ("חדר טרפו")

מסתור כביסה

תרשים גג וגג עליון

מתקני חניה – מכפילים/רובוט



תשריט רישום בית משותף שלא חל עליו חוק המכר:

הנחיות לעריכת תשריט רישום בית משותף שלא חל עליו חוק המכר המכר (דירות), התשל"ג-

1973

כותרת התשריט

פרטים המזהים את החלקה

פרטים על המבנה

פרטים על תתי החלקות

טבלת הצמדות משותפות

הצהרת עורך/כת התשריט

הדגמת חריגות מגבולות החלקה/מהיתר

תרשים סביבה

תרשים חלקה



תשריט רישום בית משותף שלא חל עליו חוק המכר:

חכירה/הפקעה/זיקת הנאה בתרשים חלקה

תרשים הקומות וחלקות המשנה

חדר טרנספורמציה ("חדר טרפוי")

מסתור כביסה

תרשים גג וגג עליון

מתקני חניה – מכפילים/רובוט



תשריט תיקון צו בית משותף

הוראות לעריכת תשריט לתיקון צו בית משותף

הוראות כלליות

כותרת התשריט

פרטים המזהים את החלקה

פרטים על המבנה

טבלאות פרטים על תתי החלקות

טבלאות הצמדות משותפות

הצהרת עורך/כת התשריט

תרשים הקומות וחלקות המשנה

מתקני חניה – מכפילים/רובוט



- ❖ קובץ זה נועד לסייע ולהקל בעריכת תשריט לרישום/תיקון צו בית משותף, והוא מתייחס למצבים השכיחים ביותר.
- ❖ יצוין כי יש פרטים לגבי מבנה הבית המשותף וניהולו שאותם על הבעלים (או עו"ד מטעמם) לקבוע, ובהתאם, עליהם להעביר הנחיות לעורך התשריט.
- ❖ יובהר כי אין בקובץ זה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לתשריט, וכן אין בו כדי לפגוע באפשרות שתינתנה הוראות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ❖ הקובץ נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך מיועד לנשים וגברים כאחד.

הוראות כלליות

1. בהתאם לתקנה 54 (ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לרישום בית משותף יצורף: "תשריט הבית, מאושר על ידי מוסד תכנון, או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של המפקח, תמונה נאמנה של הבית ודירותיו".
2. התשריט ייערך ע"י אדריכל או מודד מוסמך או מהנדס/הנדסאי.
3. כל הפרטים בתשריט יערכו בהדפסה, והתשריט יוגש כאשר הוא חתום ע"י עורכו.
4. ככל ועורך התשריט יבצע תיקון ידני ע"ג התשריט, עליו לחתום לצד התיקון (חותמת+חתימה).

הוראות

כלליות



הוראות כלליות

5. כאמור בשקף הקודם, לצורך רישום בית משותף תקנה 54 (ב)(1) מתירה להגיש "תשריט אחר", אולם ישנם מצבים בהם חובה להגיש תשריט המאושר ע"י מוסד התכנון, לדוגמה:

❖ כאשר בחלקה רשומה הערה תכנונית כגון תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

❖ בחלקה נשוא הרישום בוטל לאחרונה רישומו של בית משותף.

❖ בחלקה רשומה הפקעה ומבוקש ליצור הצמדות בקרקע.

❖ הבית המשותף מורכב ממספר מבנים, ולכאורה ניתן לפצל את החלקה באופן שכל מבנה (או חלק מהמבנים) יהיו בחלקות נפרדות. ר' סעיף 57 לתקנות המקרקעין.

❖ כאשר מבקשים להצמיד למעלה מ-2 חניות לדירת מגורים. ר' שקף 23 להלן.

❖ למפקח שיקול דעת וסמכות לדרוש אישור ועדה במקרים בהם הוא ימצא לנכון.



הוראות לעריכת תשריט רישום בית משותף שחל עליו חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

❖ ביום 24.5.2008 נכנס לתקפו צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "צו המכר"), שקבע, בין היתר, כללים להגדרת שטח דירה.

❖ צו המכר מנחה כי יש לבצע חישוב שטחים על פי תקן 9.0 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים, והוא חל על כל החוזים שנחתמו החל ממועד כניסתו לתוקף.

❖ על מנת ליצור אחידות בין הגדרת שטחי הדירות בבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין מחד גיסא, לבין הכללים שנקבעו בצו המכר מאידך גיסא, ועל מנת להסדיר את היחס בין הכללים הנ"ל להוראות סעיפים 57-58 לחוק המקרקעין ולסייע ככל שניתן בהאחדת הגדרת השטחים, נקבעו הוראות נוהל אשר יחולו על בקשות לרישום בתים משותפים וכן לגבי בקשות לתיקון צו בדירות שלגביהן הוגדרו השטחים בהתאם לצו המכר.

❖ הגדרות שטחי הדירות וההצמדות יערכו בהתאם לכללים המפורטים בצו המכר. מי שמעוניין להשתמש בהגדרת שטח אחרת יגיש למפקח בקשה מנומקת ורק לאחר קבלת אישור המפקח, יוכל להגיש את התשריט כך.

כללי

❖ בתקנון הבית המשותף יקבע הסעיף "יש לראות בשטחי הדירות המפורטים בטבלה שבתשריט, כשטחי הרצפה לעניין סעיף 57 וסעיף 58 לחוק המקרקעין". בעלי הדירות רשאים לקבוע הסדרים אחרים לעניין סעיפים 57 ו-58 לחוק המקרקעין. אם ברצונם לעשות כן, ראשית, אין לציין בתקנון את המשפט הנ"ל. שנית, יהא עליהם לפרט בתקנון את ההסדר המבוקש על ידם.

❖ בנוסף, מאחר ועל פי תקן 9.0 שטח ההיטל שמתחת לקירות החיצוניים נכלל בחישוב שטח הדירה, יקבע בתקנון סעיף כדלהלן: "למרות ששטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה – עדיין הקירות החיצוניים הם רכוש משותף". בעלי הדירות רשאים להחריג קירות חיצוניים מהרכוש המשותף. אם ברצונם לעשות כן, עליהם להצמיד את הקירות הנ"ל לתת(י)-חלקה/ות, ואז לא לציין את המשפט הנ"ל.

הנחיות כלליות



בחלקו הימני-עליון של התשריט יש לציין את סוג התשריט:

תשריט לצורך רישום בית משותף

כותרת
התשריט



פרטים המזהים את החלקה

חלקה _____

גוש/גוש שומה * _____ (מחק את המיותר*)

שטח החלקה במ"ר _____

כתובת הנכס _____

(כאשר בית משותף כולל מספר מבנים/אגפים/כניסות יש לציין את הכתובת של כל מבנה/אגף/כניסה)

פרטים המזהים את החלקה

בחלק זה יש למלא את פרטי החלקה כדלהלן:

יש למלא ב- "חלקה _____" (במקום המיועד לכך), את מספר החלקה (ככל ובעבר היה לחלקה מספר אחר/קודם, יש לוודא כי המספר שירשם הינו המספר המופיע בנסח רישום עדכני).

במקום "גוש/גוש שומה _____" יש לרשום כדלקמן: במקרים בהם החלקה עברה הסדר (רשומה בפנקס הזכויות) יירשם "גוש _____" (יש למלא את מספר הגוש במקום המיועד לכך), ובמקרים בהם החלקה טרם עברה הסדר (רשומה בפנקס השטרות) יירשם "גוש שומה _____" (יש למלא את מספר הגוש שומה במקום המיועד לכך).

יש למלא ב- "שטח החלקה במ"ר _____" (במקום המיועד לכך), את שטח החלקה המופיע בנסח הרישום (ככל ובעבר סך שטחה של החלקה היה שונה, יש לוודא כי יירשם השטח המופיע בנסח רישום עדכני).

יש למלא ב- "כתובת הנכס _____" (במקום המיועד לכך), את כתובת הבית המשותף (רחוב, מספר בית, עיר) או את הכתובת של כל מבנה/אגף/כניסה, כאשר מדובר בבית מורכב.

דוגמה למילוי הפרטים המזהים את החלקה:

מחוז:	הצפון
עיר:	חיפה
גוש:	10827
חלקה:	32
שטח:	487 מ"ר
כתובת:	רח' הגנים 38

כאשר בית משותף כולל מספר מבנים/אגפים/כניסות יש לפעול כדלקמן:

- יש לציין את הכתובת של כל מבנה/אגף/כניסה (בתמונה המופיעה מטה ישנה דוגמה לפירוט הכתובות כאשר הבית המשותף מורכב ממספר מבנים).

כתובת הנכס:	מבנה I – רח' מקור ברוך 6
	מבנה II – רח' מקור ברוך 4
עיר:	קריית אתא

- יש לפרט את הכתובות הנ"ל גם בסעיף 1 לטופס הבקשה לרישום בית משותף.

פרטים
המזהים
את
החלקה

בחלק זה יש למלא את פרטי המבנה כדלהלן:

יש לציין כותרת משנה "תיאור הבית":

16

מתחת לכותרת המשנה יש לפרט את מספר המבנים, האגפים ו-הכניסות מהם מורכב הבית, לדוגמה:

הבית מורכב מ- 2 מבנים, בכל מבנה ישנם 2 אגפים, בכל אגף ישנן 2 כניסות

❖ כאשר אין אגפים ו/או ריבוי כניסות, אין צורך לציין "0 אגפים" ו/או "כניסה אחת", יש לפרט רק את מה שקיים ואין צורך לציין את מה שלא קיים.

מתחת לפירוט המבנים/אגפים/כניסות, יש לפרט את מספר הקומות בכל מבנה, אגף ו-כניסה (יש לציין את כל הקומות של הבית, גם הקומות הלא-מבונות)

❖ דוגמה לפירוט הקומות כאשר ישנו רק מבנה אחד:

הבית מורכב ממבנה בן 3 קומות

❖ דוגמה לפירוט הקומות כאשר יש ריבוי מבנים:

מבנה מס' I בן 3 קומות

מבנה מס' II בן 4 קומות

❖ דוגמה לפירוט הקומות כאשר ישנם אגפים:

אגף מס' 1 במבנה מס' III בן 5 קומות

אגף מס' 2 במבנה מס' III בן 4 קומות

פרטים על

המבנה



המשך ההנחיה למילוי פרטי המבנה:

מתחת לפירוט הקומות יש לציין את סך תתי החלקות בכל מבנה, אגף, כניסה, ואת

סה"כ תתי החלקות בבית המשותף

❖ דוגמה לציין סך תתי החלקות כאשר ישנו רק מבנה אחד:

בבית המשותף ישנן סה"כ 5 תתי חלקות

❖ דוגמה לציין סך תתי החלקות כאשר יש ריבוי מבנים:

במבנה מס' I ישנן 3 תתי חלקות

במבנה מס' II ישנן 4 תתי חלקות

סה"כ 7 תתי חלקות בבית המשותף

❖ דוגמה לפירוט סך תתי החלקות כאשר ישנם אגפים:

באגף מס' 1 ישנן 3 תתי חלקות

באגף מס' 2 ישנן 3 תתי חלקות

סה"כ 6 תתי חלקות בבית המשותף

פרטים על

המבנה



תאור הבית:

הבית מורכב ממבנה אחד
ובו 3 אגפים

אגף 1:

בן 4 קומות ובו 7 יחידות

אגף 2:

בן 4 קומות ובו 10 יחידות

אגף 3:

בן 4 קומות ובו 8 יחידות

סה"כ בבית 25 יחידות

דוגמה

נוספת

לפירוט סך

תתי

החלקות

כאשר

ישנם

אגפים:



צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה							
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20	1/מסי החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				30.00	2/מסי החלקה	דירה	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00	3/מסי החלקה	דירה	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	4/מסי החלקה	דירת קוטגי	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10	5/מסי החלקה	דירה	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	6/מסי החלקה	דירת קוטגי	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10	7/מסי החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00	8/מסי החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
					0/מסי החלקה	רכוש משותף				

את עמודת "מספר המבנה" יש למלא כדלהלן:

ככל והבית המשותף מורכב ממבנה אחד, אין למלא את עמודת "מספר המבנה".

❖ ככל והבית המשותף כולל יותר ממבנה אחד:

1. כל מבנה יסומן בגוף התשריט בספרה רומית (לדוגמה: I, II, III, וכו').

2. מספור המבנים בתשריט יהיה בכיוון אחיד.

3. יש למלא בעמודת "מספר המבנה" את מספר המבנה.

פרטים על

תתי

החלקות

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה							
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20	1/מס' החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				30.00	2/מס' החלקה	דירה	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00	3/מס' החלקה	דירה	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	4/מס' החלקה	דירת קוטג'	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10	5/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	6/מס' החלקה	דירת קוטג'	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10	7/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00	8/מס' החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
					0/מס' החלקה	רכוש משותף				

את עמודת "מספר האגף" יש למלא כדלהלן:

❖ ככל ואין בבית המשותף אגפים, אין למלא את עמודת "מספר האגף".

❖ ככל והבית המשותף מכיל אגפים:

1. כל אגף יסומן בגוף התשריט בספרה (לדוגמה: 1, 2, 3 וכו').

2. מספור האגפים בתשריט יהיה לכל מבנה ובכיוון אחד, דהיינו:

▪ בכל מבנה המכיל אגפים, מספור האגפים יחל מהספרה 1 (לדוגמה: אגף מס' 1 במבנה I,

אגף מס' 1 במבנה II, וכו"ב).

3. יש למלא בעמודת "מספר האגף" את מספר האגף.

פרטים על

תתי

החלקות

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה							
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20	1/מס' החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				30.00	2/מס' החלקה	דירה	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00	3/מס' החלקה	דירה	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	4/מס' החלקה	דירת קוטגי	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10	5/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	6/מס' החלקה	דירת קוטגי	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10	7/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00	8/מס' החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
					0/מס' החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את עמודת "סימון כניסה" יש למלא כדלהלן:

❖ ככל ובבית המשותף ישנה רק כניסה אחת, אין למלא את עמודת "מספר הכניסה".

❖ ככל והבית המשותף מכיל יותר מכניסה אחת:

1. כל כניסה תסומן בגוף התשריט באות (לדוגמה: א', ב', ג' וכו').

2. מספור הכניסות בתשריט יהיה בכל מבנה ובכיוון אחד בכולם, דהיינו:

▪ כאשר הבית המשותף מורכב ממבנה אחד ובו מספר כניסות, מספור הכניסות יבוצע ברצף.

▪ כאשר הבית המשותף מורכב ממספר מבנים, מספור הכניסות בכל אחד מהמבנים יחל מהאות א'

(לדוגמה: כניסה א' במבנה I, כניסה א' במבנה II, וכיו"ב) ומספור הכניסות בכל מבנה יהיה ברצף.

3. יש למלא בעמודת "מספר הכניסה" את האות המסמנת את הכניסה.

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה							
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20	1/מס' החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				30.00	2/מס' החלקה	דירה	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00	3/מס' החלקה	דירה	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	4/מס' החלקה	דירת קוטג'	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10	5/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	6/מס' החלקה	דירת קוטג'	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10	7/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00	8/מס' החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
					0/מס' החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את עמודות "קומה" ו-"תיאור הדירה" יש למלא כדלהלן:

- ❖ בעמודת "קומה" יש לציין את שם הקומה שבה ממוקמת תת-החלקה. ככל ותת-חלקה משתרעת על מספר קומות, יש לציין בעמודה את כל הקומות.
- ❖ בעמודת "תיאור הדירה" יש לציין את תיאור תת החלקה (לדוגמה: "דירה" / "חנות" / "מחסן", וכד'). דירה אשר משתרעת על מספר קומות תתואר כ- "דירת קוטג'".

▪ בעמודת תיאור הדירה יירשם תיאור הדירה בלבד (כגון: דירה, חנות, אולם, מחסן) ללא

תוספות כגון: מחסנים, מרפסות וכו'.

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה							
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20	1/מס' החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				30.00	2/מס' החלקה	דירה	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00	3/מס' החלקה	דירה	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	4/מס' החלקה	דירת קוטג'	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10	5/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	6/מס' החלקה	דירת קוטג'	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10	7/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00	8/מס' החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
					0/מס' החלקה	רכוש משותף				

את עמודת "מספר חלקת המשנה" יש למלא כדלהלן:

- ❖ ציון מספר חלקת המשנה. חשוב לוודא כי המספר תואם למספור של תת החלקה בגוף התשריט.
- ❖ המספר יהיה מורכב ממספר החלקה וממספר הדירה בתשריט, כשבין שני המספרים מפריד קו אלכסוני (מצד שמאל מספר החלקה ומצד ימין מספר תת החלקה (לדוגמה: 1/מס' החלקה).
- ❖ כשהבית המשותף עומד על מספר חלקות, יש לרשום את כל מספרי החלקות כשבין מספרי החלקות מפריד פסיק ",", (לדוגמה: מס' 1/131,132). ככל שמדובר בלמעלה מ-2 חלקות ניתן להסתפק בציון מס' תת החלקה בלבד.

פרטים

על תתי

החלקות

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה							
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20	1/מס' החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				30.00	2/מס' החלקה	דירה	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00	3/מס' החלקה	דירה	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	4/מס' החלקה	דירת קוטגי	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו ז'	חניה מרפסת	73.10	5/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	6/מס' החלקה	דירת קוטגי	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י	חניה מרפסת	73.10	7/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00	8/מס' החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
					0/מס' החלקה	רכוש משותף				

את עמודת "שטח הרצפה במ"ר" יש למלא כדלהלן:

- ❖ בעמודת "שטח הרצפה במ"ר", יירשם השטח שיתקבל בהתאם לחישוב שנקבע בצו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "צו המכר").
- ❖ צו המכר מנחה כי יש לחשב שטחים על פי תקן 9.0 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים והוא חל על כל החוזים שנחתמו החל ממועד כניסתו לתוקף (24.5.2008).
- ❖ לגבי מרפסות – מרפסת מקורה תיכלל בשטח הדירה ולא תהיה הצמדה. מרפסת לא מקורה / מרפסת פתוחה / מרפסת שמש תירשמה כהצמדות וניתן לתאר כל אחת מהן במילה "מרפסת" בלבד. לגבי מרפסת מקורה חלקית – ניתן לקבוע את כולה כהצמדה, או שלאור דרישת הוועדה המקומית לתו"ב, חלקה המקורה ייכלל בשטח הדירה, בהסתמך על חישוב השטחים שבוצע לצורך היתר הבנייה, וחלקה הלא מקורה ירשם כהצמדה.

פרטים על

תתי

החלקות

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה							
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20	1/מס' החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				30.00	2/מס' החלקה	דירה	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00	3/מס' החלקה	דירה	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	4/מס' החלקה	דירת קוטגי'	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10	5/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	6/מס' החלקה	דירת קוטגי'	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10	7/מס' החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00	8/מס' החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
					0/מס' החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

❖ **לגבי מחסנים** – ככל שהמחסן נפרד פיזית מהדירה הוא יירשם כהצמדה בלבד. לגבי מחסן הצמוד פיזית לדירה, וקיימת אליו גישה ישירה מתוך הדירה ואין אליו כניסה מדירות אחרות – מחסן כזה יהווה חלק מהדירה. ככל שמבוקש על ידי מוסד התכנון לשקף את שטח המחסן ניתן לעשות זאת בעמודה נפרדת אולם תיאור הדירה לא יהיה "דירה+מחסן".

את עמודת "תיאור ההצמדה" יש למלא כדלהלן:

❖ בעמודת **"תיאור ההצמדה"** יתוארו השטחים השייכים לדירה ונמצאים מחוץ לקירות החיצוניים של הדירה (ובכלל זה מחסנים ומרפסות, חניות). יודגש כי שטחים אלו יירשמו רק כהצמדות לדירה ושטחם יחושב בהתאם לצו המכר.

▪ לגבי חניות - לפי סעיף 158 א' 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (תיקון מס' 39), לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חנייה, אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות מכוחו או באישור רשות הרישוי המקומית. (דהיינו, לצורך הצמדת יותר מ-2 חניות לדירה, יש להמציא את אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או תשריט המאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה).

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר	מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה							
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20	1/מסי החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				30.00	2/מסי החלקה	דירה	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00	3/מסי החלקה	דירה	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	4/מסי החלקה	דירת קוטג'	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10	5/מסי החלקה	דירה	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00	6/מסי החלקה	דירת קוטג'	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10	7/מסי החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00	8/מסי החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
					0/מסי החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את העמודות "סימון בתשריט", "שטח במ"ר" ו- "צבע בתשריט" יש למלא כדלהלן:

- ❖ בעמודת "סימון בתשריט" תצוין האות(יות) המסמנת/ות בגוף התשריט את ההצמדה.
 - סימון ההצמדות בגוף התשריט ייעשה באופן שוטף באותיות א', ב', ג' וכו', או בהתייחס למספרי הדירות 1א, 1ב, 2א, 2ב וכד'.
- ❖ בעמודת "שטח במ"ר" יצוין סך שטחה של ההצמדה.
- ❖ את עמודת "צבע בתשריט" יש למלא כדלהלן:
 1. יש לציין את שם הצבע המסמן את תת החלקה והצמדותיה (לדוגמה: כחול, אדום, צהוב וכו').
 2. צבע תת החלקה וצבע ההצמדות יהא זהה.
 3. יש לצבוע בצבע מלא את העמודה "צבע בתשריט" (העמודה תצבע בכל שורה בצבע תת החלקה נשוא השורה).
 4. לא ניתן לצבוע תת חלקה ו/או הצמדות בצבע שחור.

תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד בחלקים שווים לחלקות-המשנה
קרקע	ל'	סגול	320.00	1/מס' החלקה – 4/מס' החלקה

במידה וישנן הצמדות משותפות, יש לפרטן בטבלה נפרדת שכותרתה "טבלת הצמדות משותפות".

את טבלת הצמדות משותפות יש למלא כדלהלן:

- ❖ בעמודת "תיאור ההצמדה" יתואר השטח המוצמד (לדוגמה: חנייה, גג, קרקע וכו').
- ❖ בעמודת "סימון בתשריט" תצוין האות(יות) המסמנת/ות בגוף התשריט את ההצמדה.
 - סימון ההצמדות בגוף התשריט ייעשה באופן שוטף באותיות א', ב', ג' וכו'.
 - לא ניתן לעשות שימוש באותיות שכבר מסמנות הצמדות אחרות.

❖ את עמודת "צבע בתשריט" יש למלא כדלהלן:

1. יש לציין את שם הצבע המסמן ההצמדה (לדוגמה: כחול, אדום, צהוב וכו').
2. יש לצבוע בצבע מלא את העמודה "צבע בתשריט" (בהתאם לצבע המסמן את ההצמדה).
3. לא ניתן לצבוע הצמדה בצבע שחור.
4. אפשר שצבעה של הצמדה משותפת יהיה מפוספס ומורכב ממספר (מועט של) צבעים.

❖ בעמודת "שטח במ"ר" יצוין סך שטחה של ההצמדה.

❖ בעמודת "צמוד בחלקים שווים לחלקות-המשנה" יש למלא כדלהלן:

- יש לציין את מספרי חלקות-המשנה שאליהם הוצמדה ההצמדה, מספר חלקת משנה יהיה מורכב ממספר החלקה וממספר הדירה בתשריט, כשבין שני המספרים מפריד קו אלכסוני (מצד שמאל מספר החלקה ומצד ימין מספר תת החלקה, לדוגמה: 1/מס' החלקה).

- ככל וההצמדה אינה צמודה בחלקים שווים לחלקות המשנה יש לפעול כדלהלן:

1. לתקן את כותרת העמודה מ- "צמוד בחלקים שווים לחלקות-המשנה" ל- "צמוד לחלקות

המשנה".

2. לציין לצד מספרי חלקות-המשנה את חלקה של כל אחת מהן בהצמדה הנ"ל.

טבלת

הצמדות

משותפות



צמידויות משותפות

צבע	צמוד לחלקות משנה בחלקים שונים	השטח במ"ר	הסימון בתשריט	תאור ההצמדה
 חום + חרדל	173 \ 24 , 173 \ 23	13.00	יז	חניה
 ירוק + כחול	173 \ 20 , 173 \ 19	13.00	יח	חניה
 טורקיז + צהוב	173 \ 25 , 173 \ 21	13.00	יט	חניה
 בורדרו + ורוד	173 \ 26 , 173 \ 22	13.00	כ	חניה

דוגמה

נוספת

לטבלת

הצמדות

משותפות

בתחתית העמוד הראשון של התשריט (מתחת לטבלה) תופיע הצהרת עורך/כת התשריט

וחתימתו/ה, בנוסח הבא:

אני הח"מ, _____, מצהיר בזה, שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את הבית ודירותיו, שברחוב _____, מס' _____, עיר _____, חלקה/דף _____ בגוש/גוש שומה _____, כפי שהוא בנוי וקיים היום, וכן הסימונים על התשריט נעשו על ידי.

אני מאשר, כי כל השטחים בתשריט זה נמדדו על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, או על פי _____ (הערה: כאן תצוין שיטת המדידה האחרת ובכפוף לאישור המפקח כמפורט בסעיף 1 לנוהל מס' 19-7-1).

אני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות, בהתבסס על:

____ מדידה של מודד מוסמך.

____ מדידה שערכתי בהיותי מודד מוסמך. (הערה: יש לסמן ב-X או לחלופין, למחוק את המיותר)

אני מאשר כי גובה הדירות/הקומות המצוין בתשריט הינו:

____ גובה מדוד.

____ גובה על פי היתר.

____ שילוב של גובה מדוד ומתוך היתר בניה.

____ גובה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (הערה: יש לסמן ב-X או לחלופין, למחוק את המיותר)

הערות:

(ההערות יכולות להתייחס לחריגה מגבול החלקה ו/או לחריגה מהיתר בדירות מסוימות וכו')

_____	_____	_____
כתובת	חתימת עורך התשריט	תאריך
_____	_____	_____
מס' רישיון	תוארו	טלפון

הצהרת

עורך/כת

התשריט



- ❖ על כל חיבור ועל כל תיקון בתשריט, יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחותמת.
- ❖ התשריט יהיה מעודכן סמוך ליום פתיחת התיק. תוקף התשריט הוא למשך שנה מיום שנחתם על ידי העורך אותו, ורשאי המפקח לדרוש עדכון גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב שחל שינוי במבנה.
- ❖ עברה למעלה משנה, ולא ניתן צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, יש לחדש את תוקפו של התשריט באמצעות חתימה חוזרת של עורך התשריט על הצהרתו.
- ❖ עדכון מועד עריכת התשריט מחייב עדכון המועד הנ"ל גם בטופס הבקשה לרישום בית משותף ובתקנון המוסכם (ככל והוגש תקנון מוסכם).

הצהרת

עורך/כת

התשריט



❖ ככל שישנן חריגות מגבולות החלקה ו/או חריגות מהיתר הבנייה – יש להדגימן בקווים מקווקווים ולציין את מידותיהן.

❖ אין לכלול את סך השטח החורג בסך שטח הדירה/ההצמדה המופיעים בטבלת התשריט.

❖ עורך התשריט יפרט ויבהיר בהצהרת עורך התשריט מהם השטחים החורגים וכי הם לא נכללים בשטח הדירה/ההצמדה.

הדגמת

חריגות

מגבולות

החלקה/

מהיתר



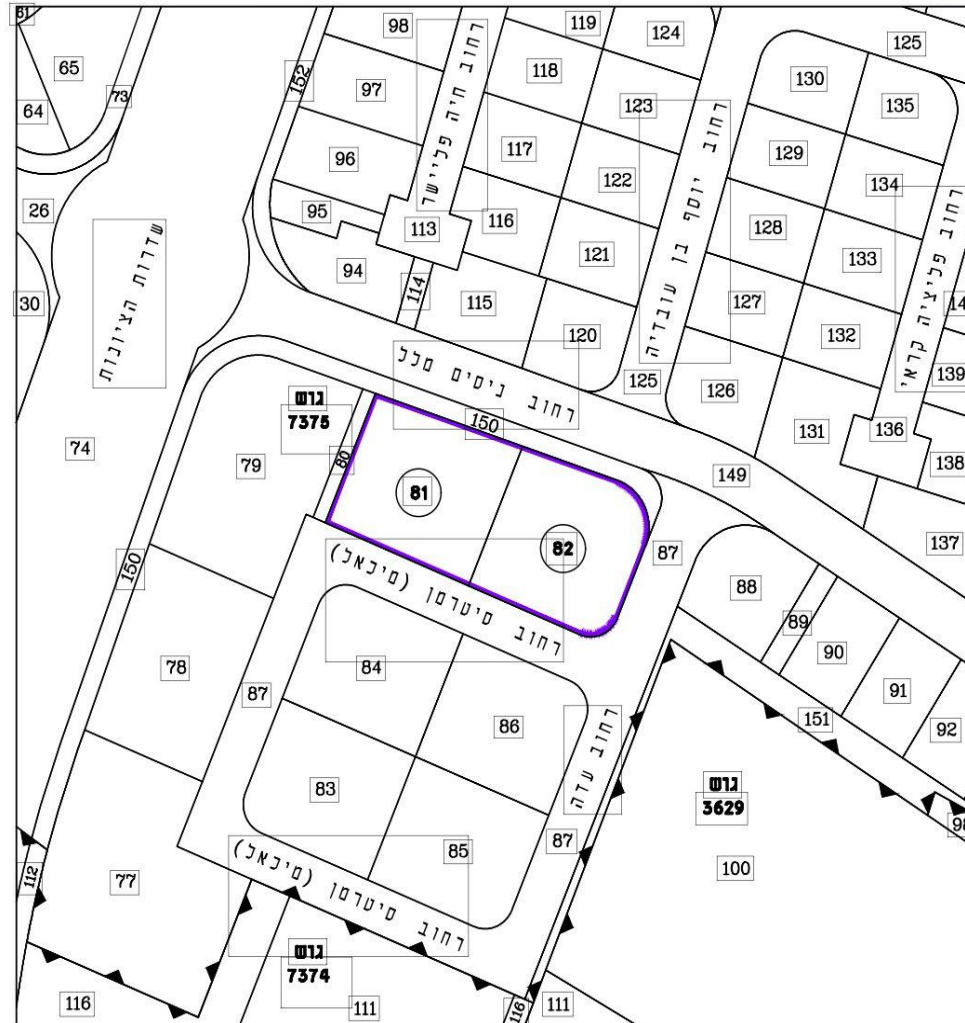
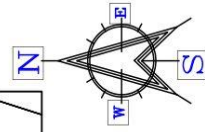
יש לערוך תרשים סביבה עליו מסומנת או מתוחמת החלקה, התרשים ייערך בקנה מידה של 1:1250, תוך ציון כיוון צפון, וציון מספרי החלקות הגובלות ושמות הרחובות, לדוגמה:



תרשים סביבה קנ"מ 1:1250

תרשים
סביבה





תרשים סביבה קנ"מ 1:1250

דוגמה
לתרשים
סביבה של
בית
משותף
המורכב
ממספר
חלקות



אפשר שתרשים הסביבה יערך ע"ג צילום תרשים הסביבה מאתר האינטרנט של מפ"י (מרכז מיפוי ישראל) או Govmap (בקנה מידה של 1:1250), אשר "יועתק" לתשריט הרישום, ועליו יש לסמן/לתחום את החלקה. כמו כן, יש לציין מתחת לתרשים הסביבה "תרשים סביבה קנה מידה 1:1250", וציון כיוון צפון. לדוגמה:

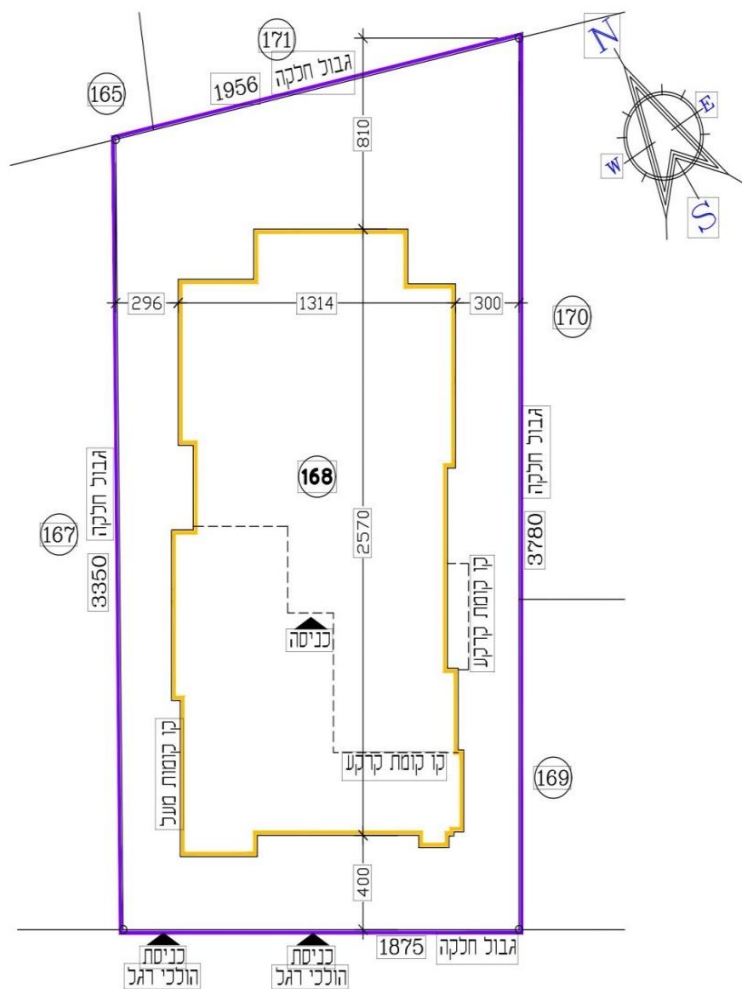


תרשים סביבה קנ"מ 1:1250

תרשים
סביבה



תרשים חלקה



רחוב יהל"ל 401

תרשים חלקה קב"מ 1:250

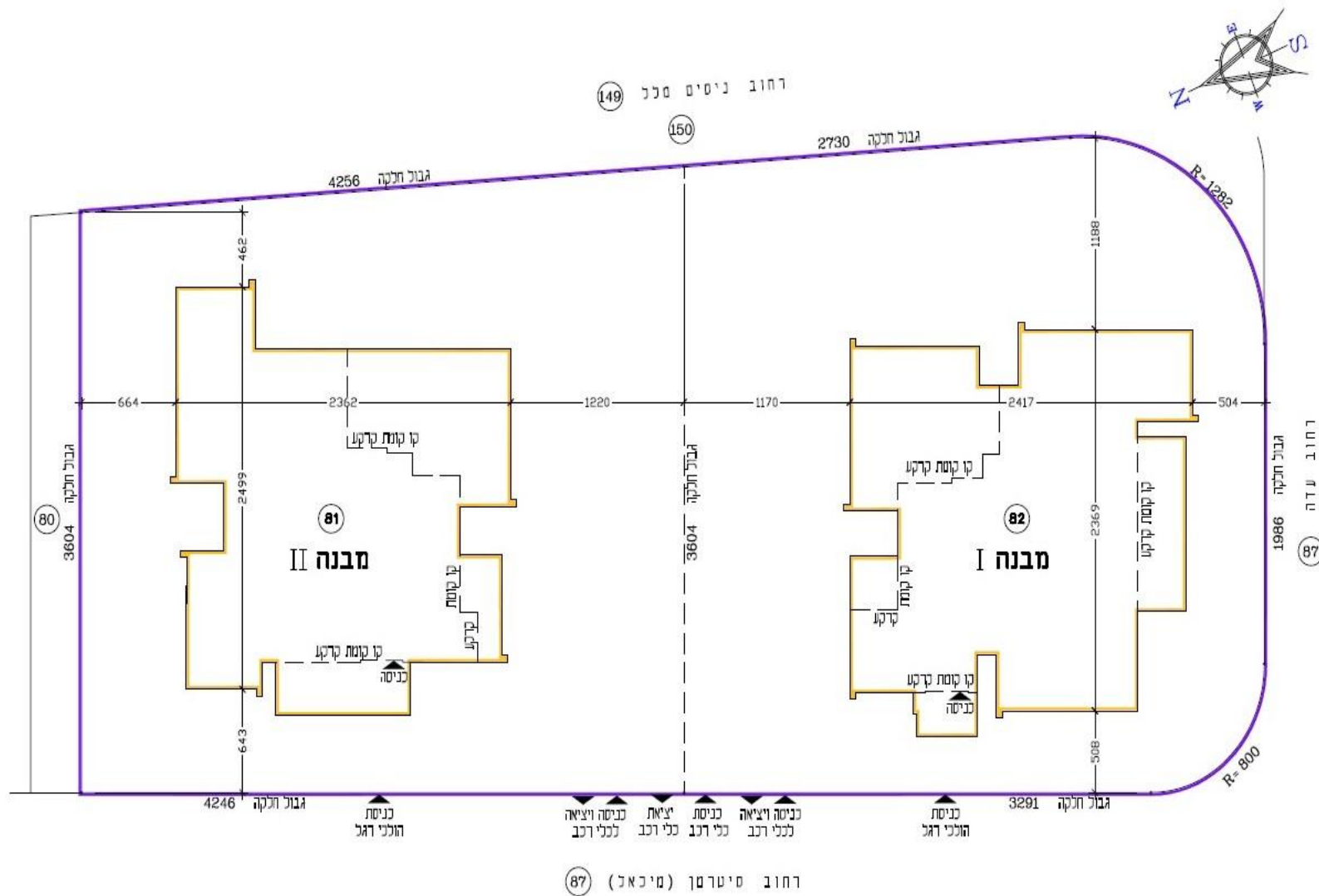
את תרשים החלקה יש לערוך כדלקמן:

1. התרשים ייערך בקנה מידה של 1:250, תוך ציון כיוון צפון, גבולות המבנה שעליו וקנ"מ, גבולות החלקה יתוחמו בצבע, וגבולות המבנה או המבנים יתוחמו בצבע שונה.
2. יש לסמן על החלקה והמבנה מידות אורך ורוחב.
3. יש לוודא שצורת החלקה בתרשים החלקה תואמת את צורתה בתרשים הסביבה.

במקרים בהם הבית המשותף מורכב מיותר ממבנה אחד, ולכאורה החלקה ניתנת לפיצול כך שלא כל המבנים ירשמו יחדיו כבית משותף אחד, עורך התשריט יצרף מכתב נלווה שבו ינמק מדוע יש לרשום את כל המבנים כבית משותף אחד.

במקרים בהם מכתב עורך התשריט לא יניח את דעת המפקח, יידרש מגיש התיק להמציא את אישור הוועדה המקומית על כך שהחלקה אינה ניתנת לחלוקה באופן שבו כל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת (ר' סעיף 57(ב) לתקנות המקרקעין).

דוגמה
לתרשים
חלקה
בבית
משותף
המורכב
ממספר
מבנים



תרשים חלקה קב"מ 1:250

1. ככל ובחלקה רשומה חכירה ו/או הפקעה לרשות מקומית לצרכי דרך ו/או שטח ציבורי פתוח, יש לתחום אותו חלק בצבע אדום ולציין מידות אורך, רוחב וסה"כ השטח, תוך ציון ייעודו (דרך/שטח ציבורי פתוח וכיו"ב) ומספר השטר (המקורי).

2. היה חלק של החלקה כפוף לזיקת הנאה – יש לסמן אותו חלק כפי שמופיע בתשריט ובשטר הזיקה ולציין מידות, צבע, אות, מלל, ומספר השטר (המקורי).

חכירה/

הפקעה/

זיקת

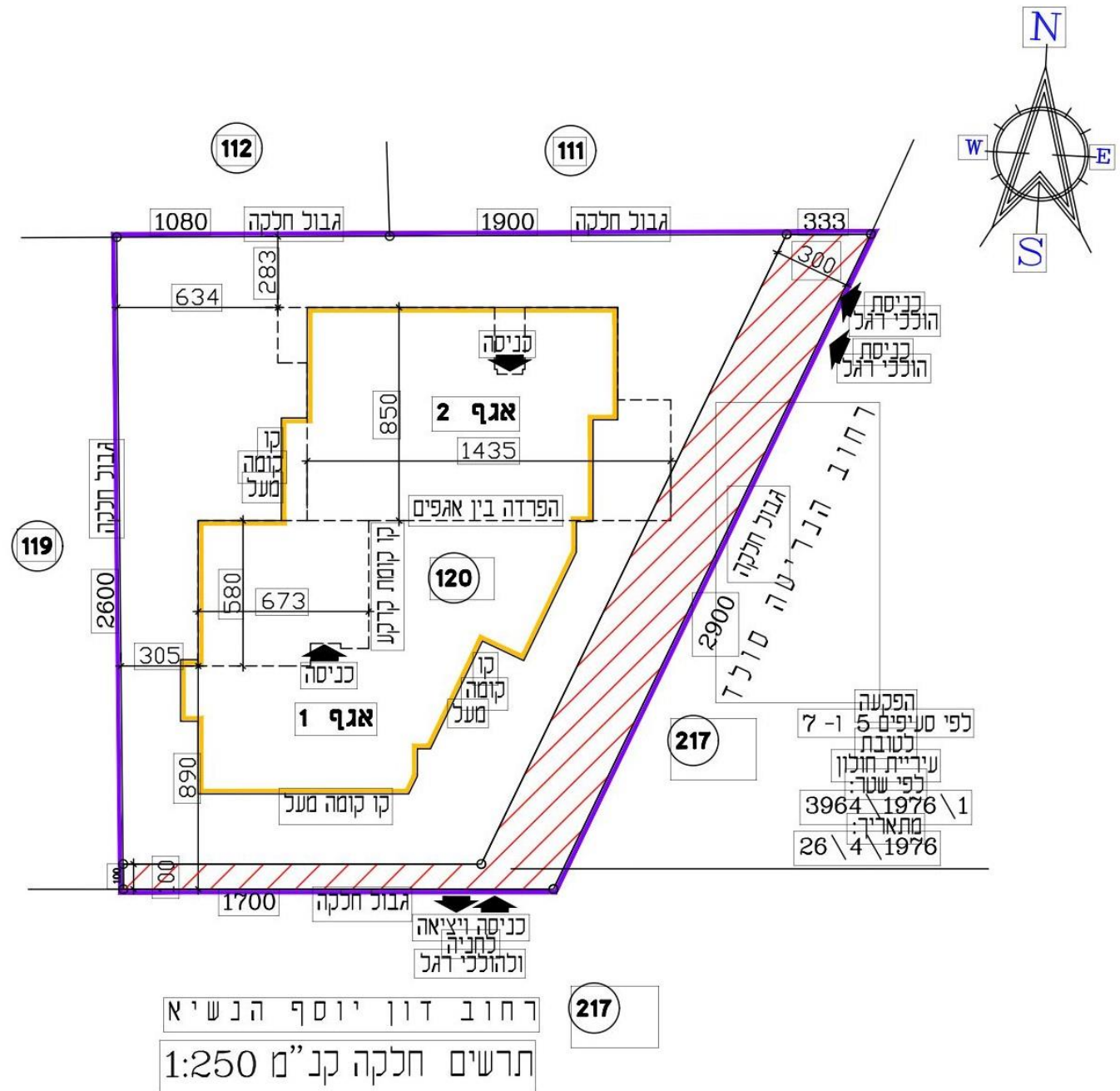
הנאה

בתרשים

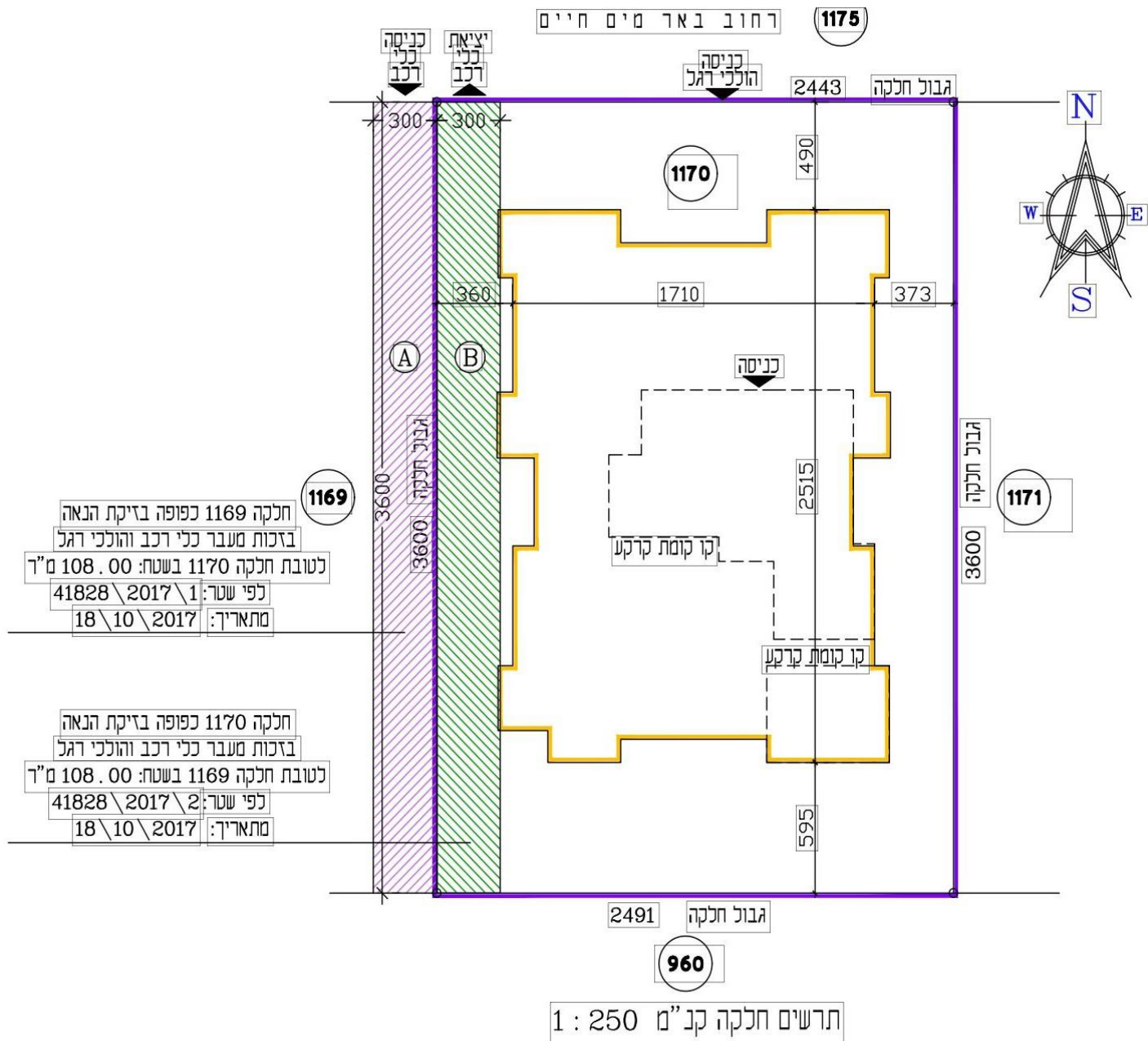
חלקה



דוגמה
לתרשים
חלקה עם
הפקעה



דוגמה
לתרשים
חלקה עם
זיקות
הנאה
הדדיות



1. תרשים כל קומה ייערך בקנה מידה של 1:100, תוך ציון כיוון צפון.
2. יש לסמן בתרשים הקומות הרלבנטיות את הכניסות ואת דרכי הגישה לרכב למגרשי החניות ולהולכי רגל.
3. יש לציין בתחתית ובראש כל תרשים את קנ"מ, כיוון חץ הצפון, מס' הקומה, מס' המבנה/אגף/כניסה, לפי העניין.
4. בכל הצמדה, יש לציין את מידת האורך של כל צלע. יש לצבוע את ההצמדות בצבע מלא, כל הצמדה בצבע הדירה שאליה הוצמדה. אם קיימת הצמדה למספר דירות (הצמדה משותפת), ניתן לצבוע (באופן מפוספס) את ההצמדה בצבעי אותן הדירות.
5. יש להדגיש בחץ את הכניסה לדירה ולמחסן.
6. כל דירה תתוחם בצבע (אין צורך בתיאור החלוקה הפנימית של הדירה), התיחום יהיה בצמוד לקו החיצוני של קונטור הדירה (מצדו הפנימי/החיצוני של הקו החיצוני של קונטור הדירה).
7. מרפסת מקורה תיכלל בשטח הדירה ולא תהיה הצמדה. אין לכלול מרפסות פתוחות ו/או מרפסות לא מקורות, והן תודגמנה ותירשמנה כהצמדות בלבד.

תרשים

הקומות

וחלקות

המשנה



8. לגבי מרפסת מקורה חלקית – ניתן לקבוע את כולה כהצמדה, או שלאור דרישת הוועדה המקומית לתו"ב, חלקה המקורה ייכלל בשטח הדירה (בהסתמך על חישוב השטחים שבוצע לצורך היתר הבנייה), וחלקה הלא מקורה ירשם כהצמדה.

9. אין לצבוע דירות סמוכות באותו צבע. יש להדגיש בספרה גדולה מספרה של כל דירה.

10. ככלל, אין לצבוע הצמדות סמוכות באותו צבע. ככל ויש הצמדות סמוכות שהן באותו הצבע, יש להפריד ביניהן בקו שחור בולט ולוודא שבכל אחת סומנו המידות בנפרד ובצורה ברורה.

11. יש לוודא שישנה גישה לכל בעל הצמדה אל הצמדתו (אפשר שהגישה תהיה ע"ג רכוש משותף ו/או ע"ג הצמדה אחרת השייכת לבעל ההצמדה).

12. יש לוודא שישנה גישה לכל בעל דירה אל כל חלקי הרכוש המשותף (אפשר שהגישה תהיה ע"ג רכוש משותף ו/או ע"ג הצמדה השייכת לבעל הדירה).

תרשים

הקומות

וחלקות

המשנה



13. בחלק מהמקרים שבהם לא ניתן להדגים גישה להצמדה ו/או לחלק מהרכוש המשותף, ניתן לקבוע בתקנון המוסכם זכות מעבר להצמדה/ות ו/או לרכוש המשותף ע"ג הצמדות של דירות אחרות (כל מקרה ייבדק לגופו).
14. בתתי חלקות המשתרעות על פני יותר מקומה אחת, יש להדגים את המדרגות הפנימיות שבאמצעותן ישנו מעבר בין הקומות.
15. יש למספר את הדירות מהקומה הנמוכה ביותר ולהמשיך קומה, קומה עד לקומה האחרונה במספר רץ ובכיוון אחיד בכל הקומות.
16. כשקיימים מספר מבנים, אגפים או כניסות, ממספרים מבנה I, אגף 1 או כניסה א, מלמטה עד למעלה ברצף ולאחר מכן ממשיכים את רצף המספור במבנה II, באגף 2 או בכניסה ב, מלמטה עד למעלה ברצף, וכן הלאה.

תרשים

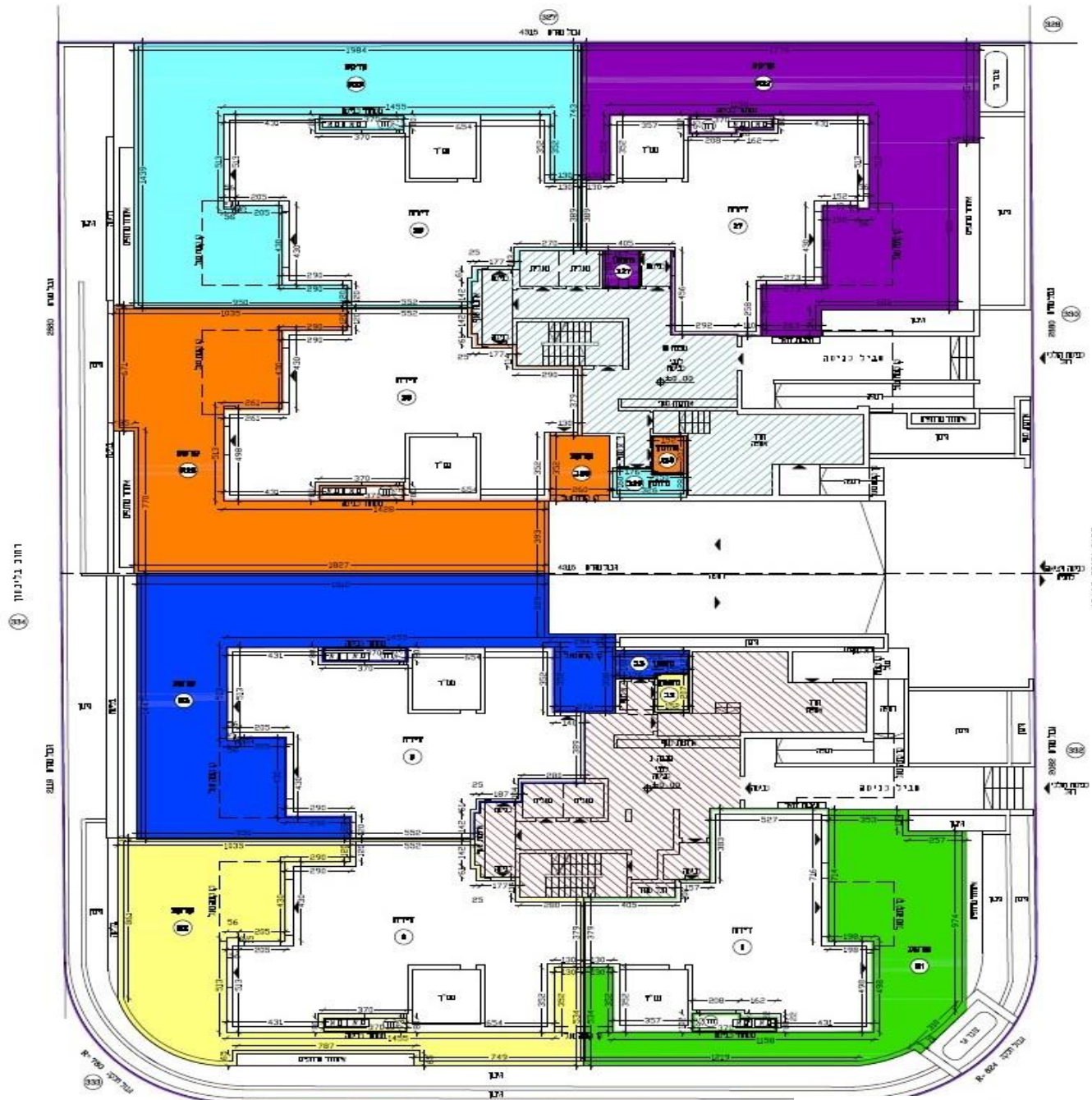
הקומות

וחלקות

המשנה



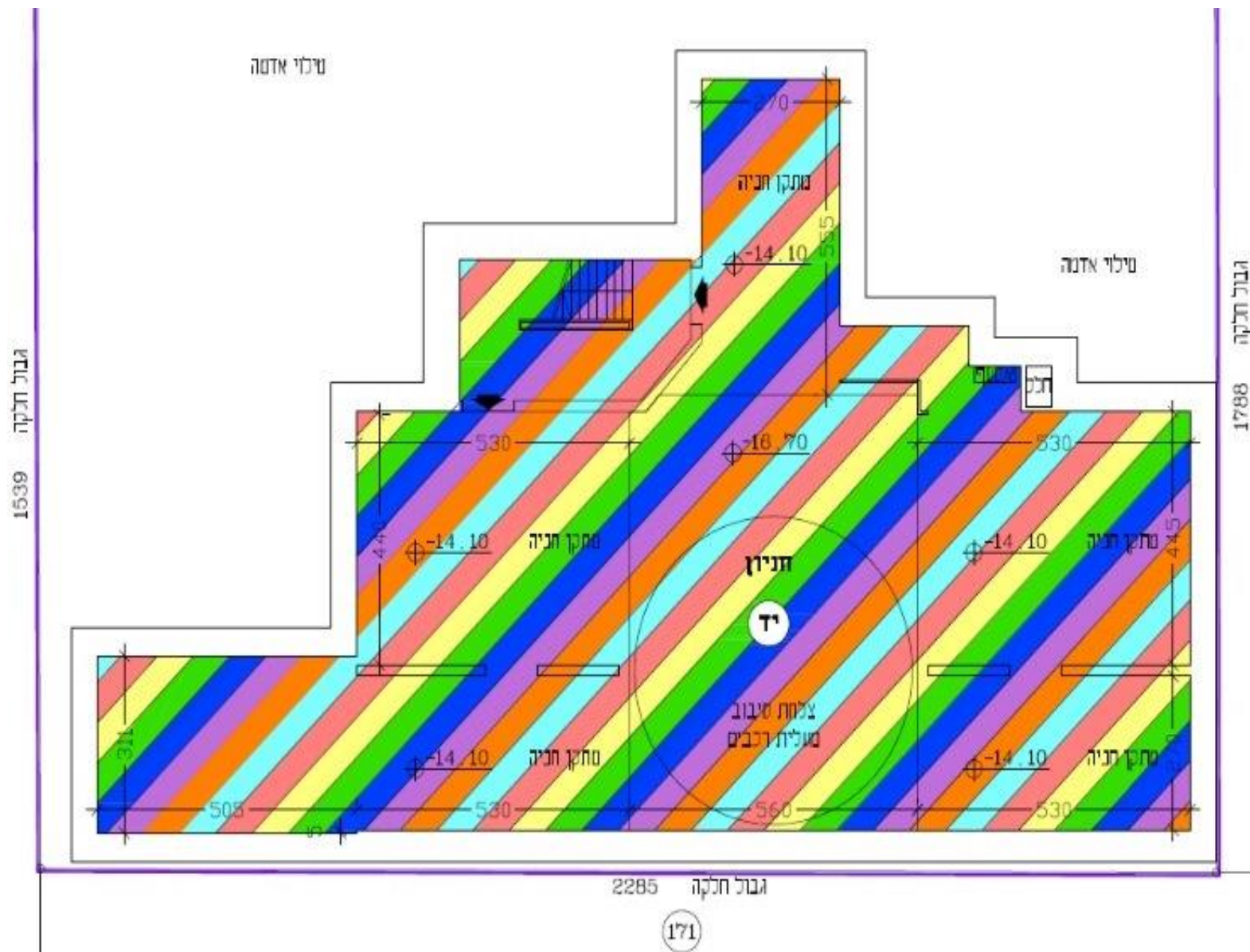
דוגמה
להצמדת
קרקע



דוגמה
להצמדת
מחסנים
וחניות



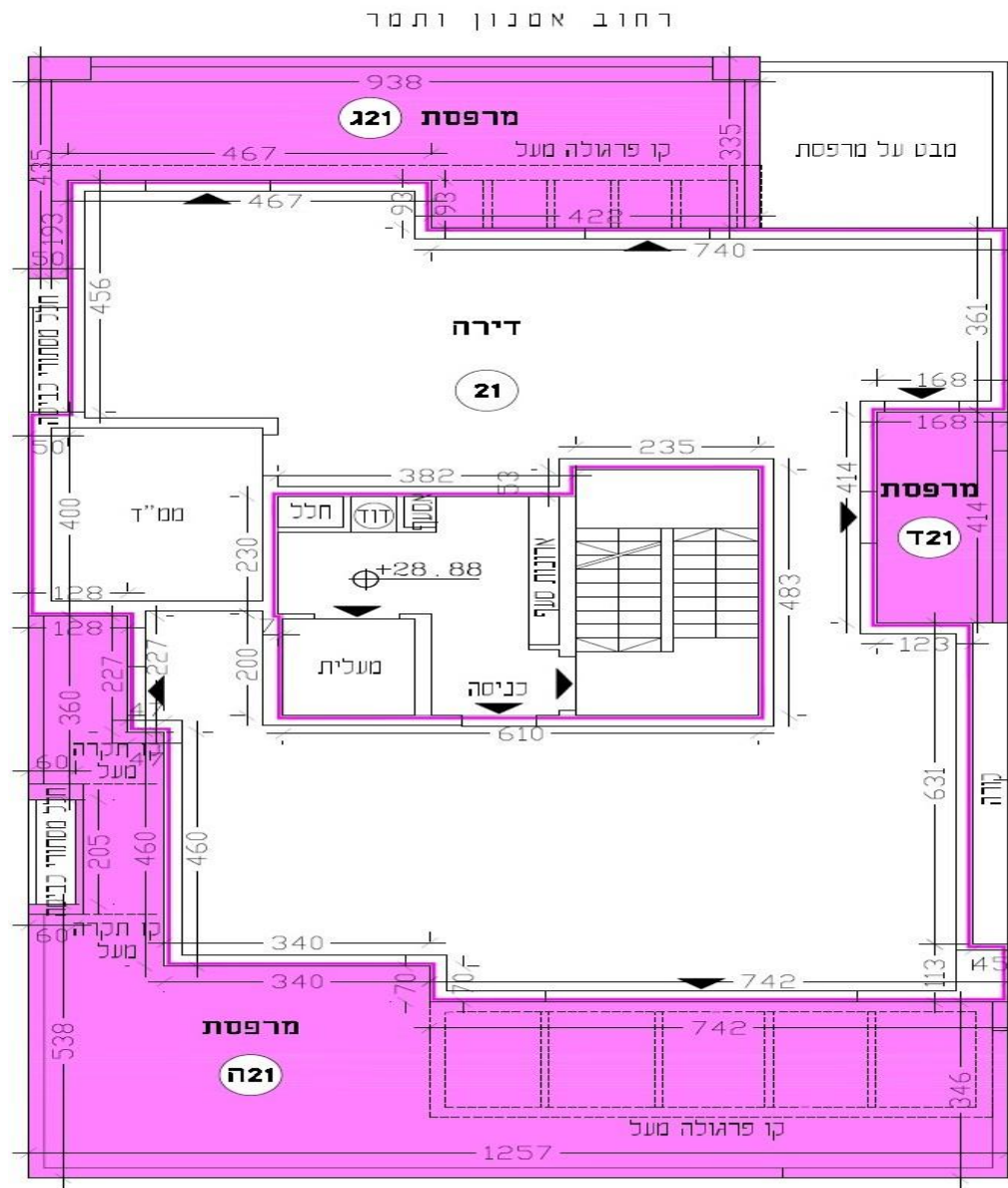
דוגמה
 להצמדה
 משותפת
 הצבועה
 בצבעי
 היחידות
 שאליה
 הוצמדה
 ההצמדה



דוגמה
 להצמדה
 משותפת
 הצבועה
 בצבע אחד



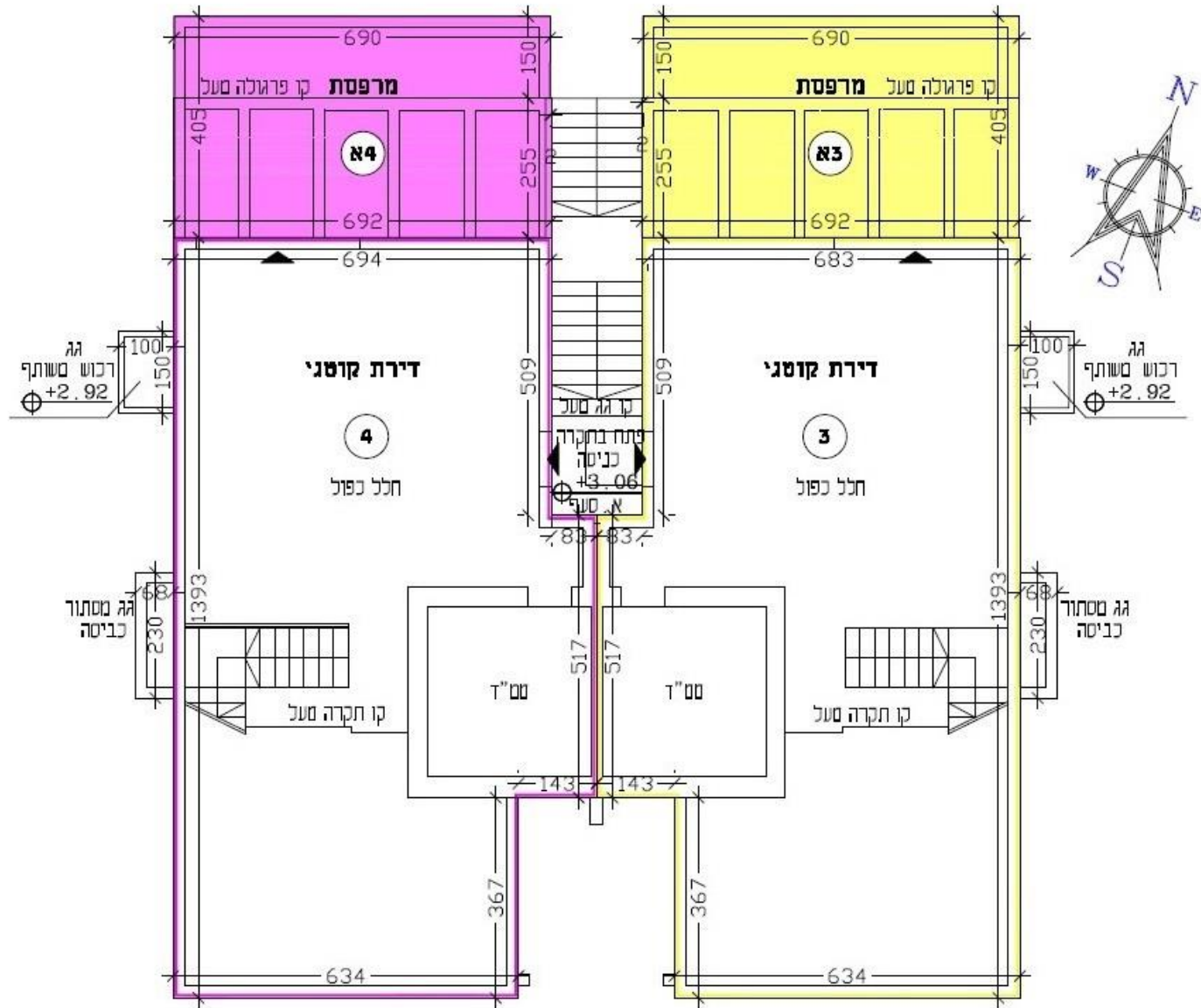
דוגמה
לאופן
הדגמת
מרפסת
כהצמדה



תוכנית קומה תשיעית קב"מ 1:100



סמטת נחל נטפים



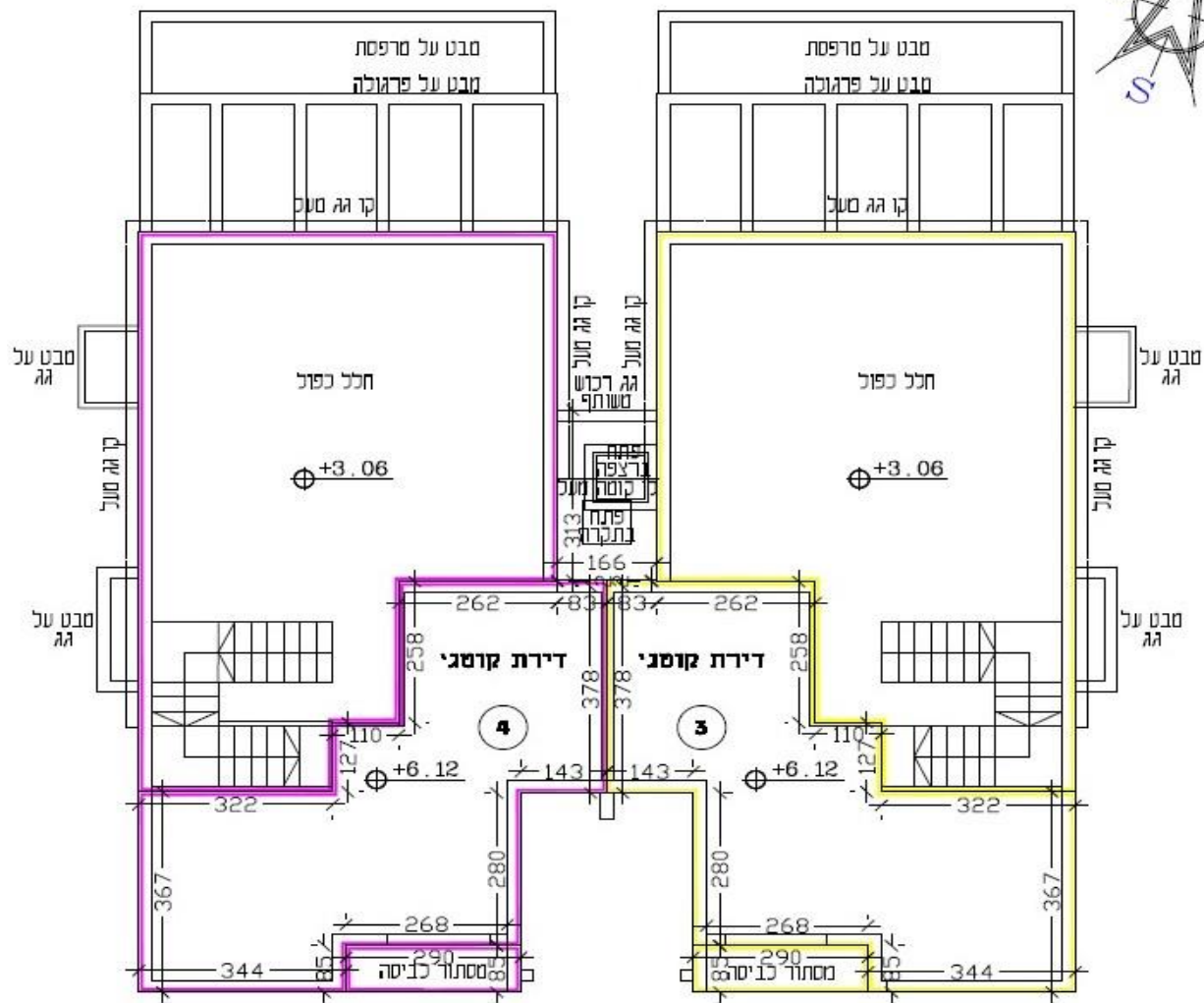
חוכנית קומה ראשונה קב"מ 1:100

דוגמה לאופן
הדגמת
מדרגות
פנימיות בתת
חלקה
המשתרעת
על פני יותר
מקומה אחת
כולל הדגמת
"חלל כפול"
(הדגמת
הקומה
התחתונה)



דוגמה לאופן
הדגמת
מדרגות
פנימיות בתת
חלקה
המשתרעת
על פני יותר
מקומה אחת
כולל "חלל
כפול"
(הדגמת
הקומה
העליונה)

סמטת נחל נטפים



תוכנית קומה שניה קב"מ 1:100



1. בבית משותף שבו קיים "חדר טרנספורמציה" השייך (או מיועד להשתייך) לחברת החשמל, יש להדגים את החדר הנ"ל כחלקת-משנה (ולמלא את פרטיה בטבלת התשריט) בהתאם להנחיות המפורטות בקובץ זה ובקובץ נוהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין.

2. ככל והבית המשותף מורכב ממספר מבנים ו/או אגפים ו/או כניסות, יש להקפיד על מילוי כל הנתונים הרלוונטיים (בעניין חלקת המשנה הנ"ל) בטבלת התשריט.

3. ככל וחלקת-המשנה הנ"ל ממוקמת במבנה נפרד מיתר חלקות-המשנה, יש להקפיד על רישום נכון של פרטי המבנים המרכיבים את הבית המשותף (למען הסר ספק, גם אם "חדר הטרנספורמציה" ממוקם לבדו במבנה, עדיין יש לספור את המבנה הנ"ל כאחד המבנים המרכיבים את הבית המשותף, על כל המשתמע מכך לעניין נתוני הבית המשותף).

4. אפשר (בכפוף לכל דין, להסכמי המכר של רוכשי הדירות ולהסכם מול חברת החשמל) להצמיד לחלקת-המשנה הנ"ל את השטחים שבהם הונחו/יונחו כבלי החשמל וכן לקבוע בתקנון המוסכם סעיפים לעניין ההצמדות הנ"ל (תחזוקה וטיפול, אחריות לנזקים, שימוש וכו').

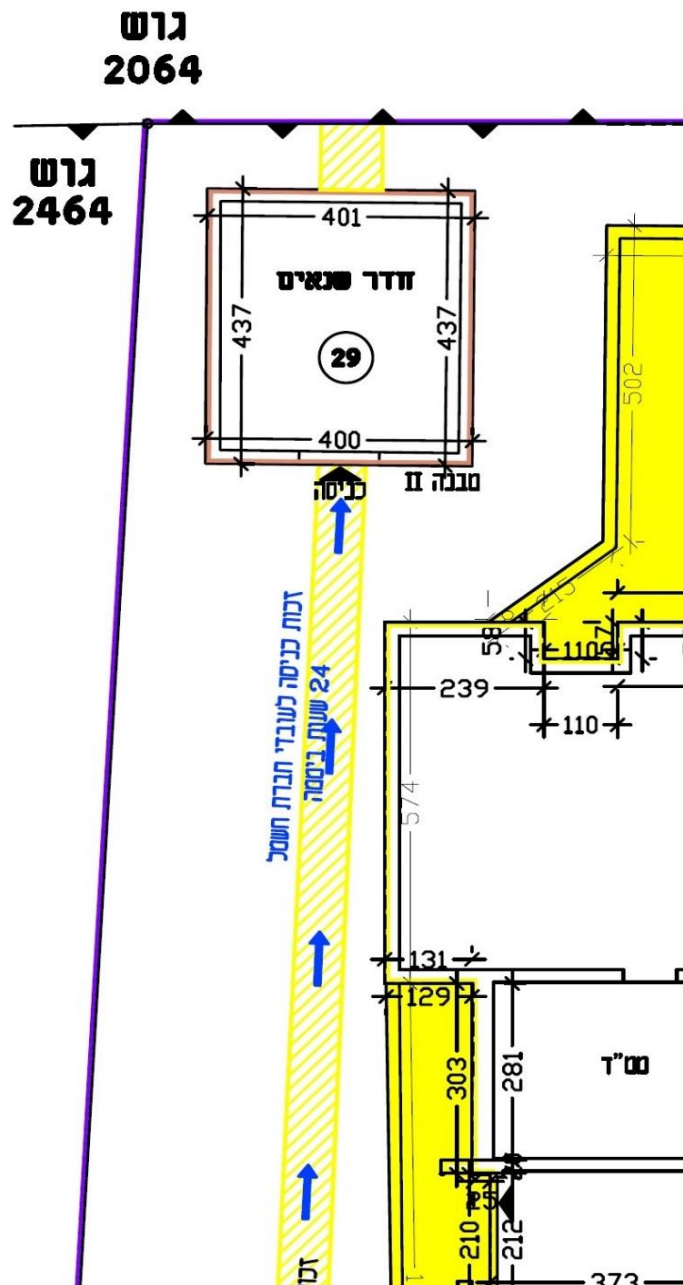
חדר

טרנספורמציה

("חדר טרפו")



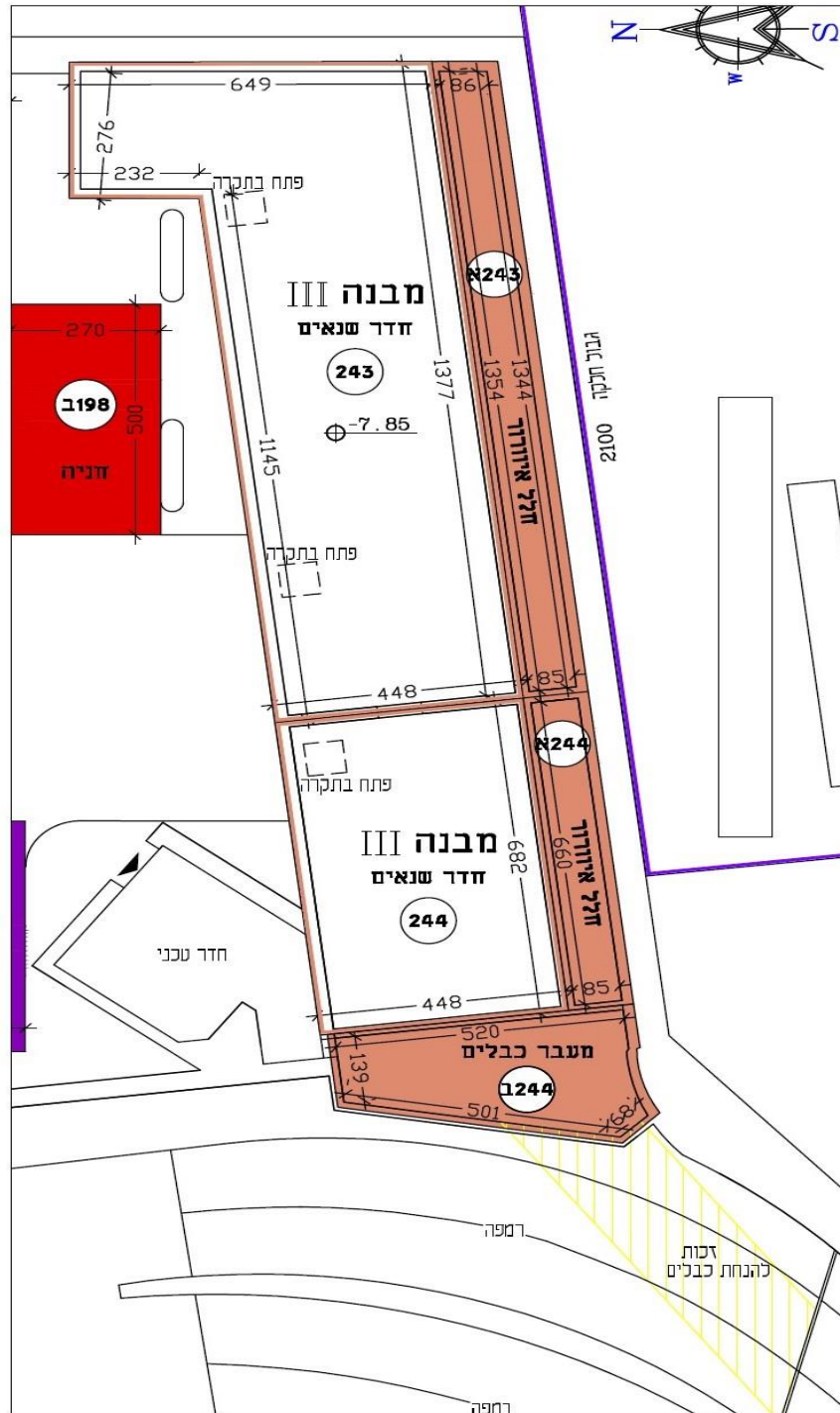
חדר
טרנספורמציה
("חדר טרפו")



דוגמה לחדר טרנספורמציה (חדר שנאים) כולל סימון הקרקע המיועדת למעבר עובדי חברת החשמל:

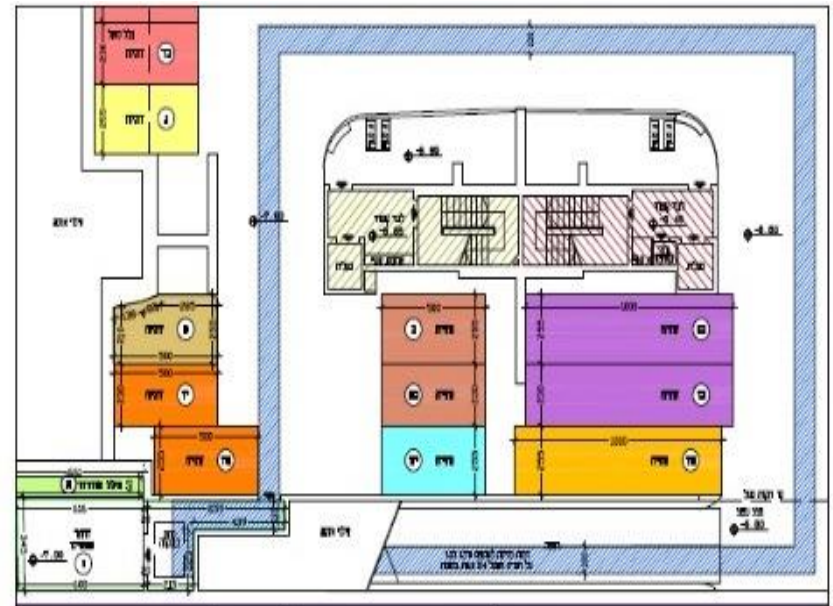


דוגמה נוספת לחדר
טרנספורמציה (חדר שנאים)
כולל סימון הקרקע הצמודה
לחדר והקרקע המיועדת להנחת
כבלים:



חדר
 טרנספורמציה
 ("חדר טרפוי")

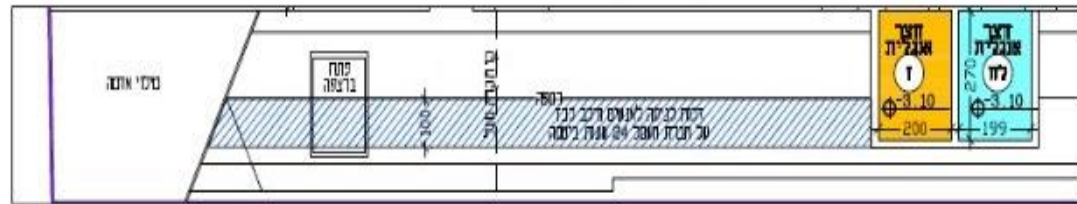
דוגמה לחדר טרנספורמציה, כולל
סימון הקרקע המיועדת להנחת
כבלים המתפרסת על פני מספר
קומות:



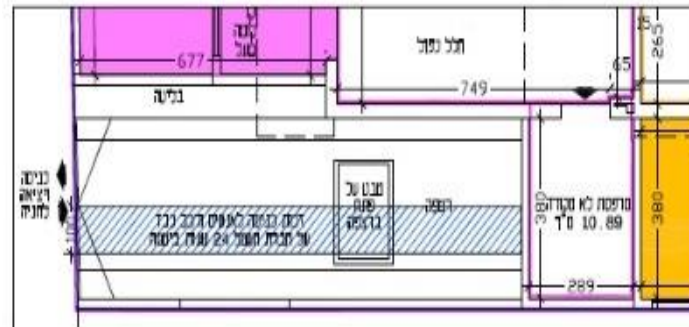
תוכנית קומת מרתף ראשון בק"מ 1:100

חדר

טרנספורמציה
 ("חדר טרפו")



חובנית קומת מרתף שני בק"מ 1:100



חובנית קומת קרקע בק"מ 1:100



לפי חוק המכר מסתורי כביסה שאין אליהם כניסה ישירה מהדירה לא יכללו בשטח הדירה.

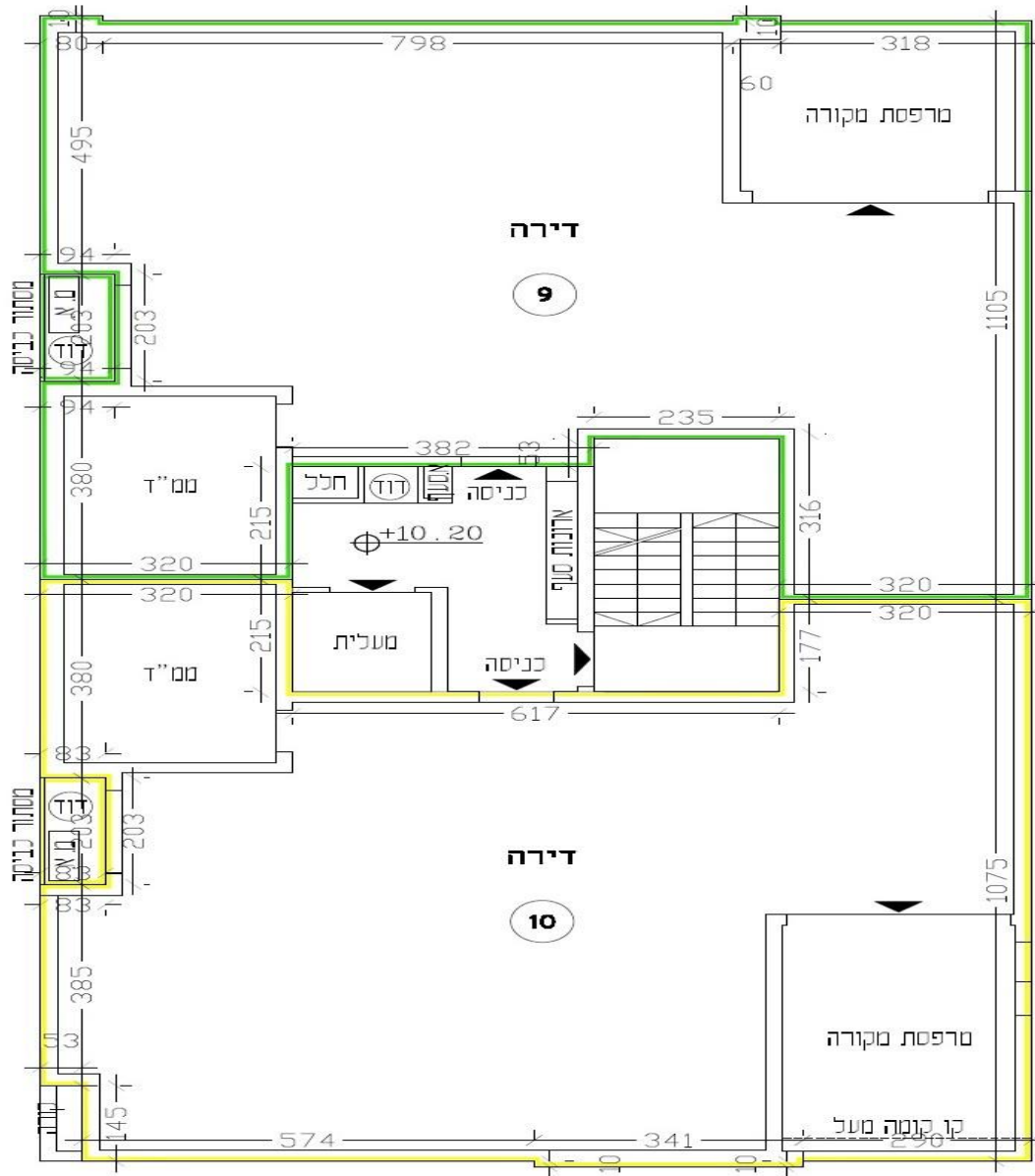
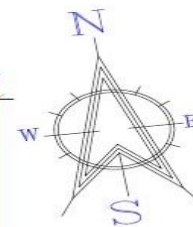
החלופות לרישום הן כדלקמן:

1. תחימת שטח מסתור הכביסה בנפרד משטח הדירה. יש לציין בסעיף ההערות בהצהרת עורך התשריט כי שטחם של מסתורי הכביסה לא נכלל בשטח הדירות.
2. קביעת שטח מסתור הכביסה כהצמדה.
3. הדגמת מסתור הכביסה כ- "רכוש משותף" (ללא תחימה ושאינו הצמדה), תוך קביעת סעיף בתקנון המוסכם כגון "מסתור הכביסה מיועד לשימוש בלעדי של הדירה הסמוכה לו".

מסתור

כביסה

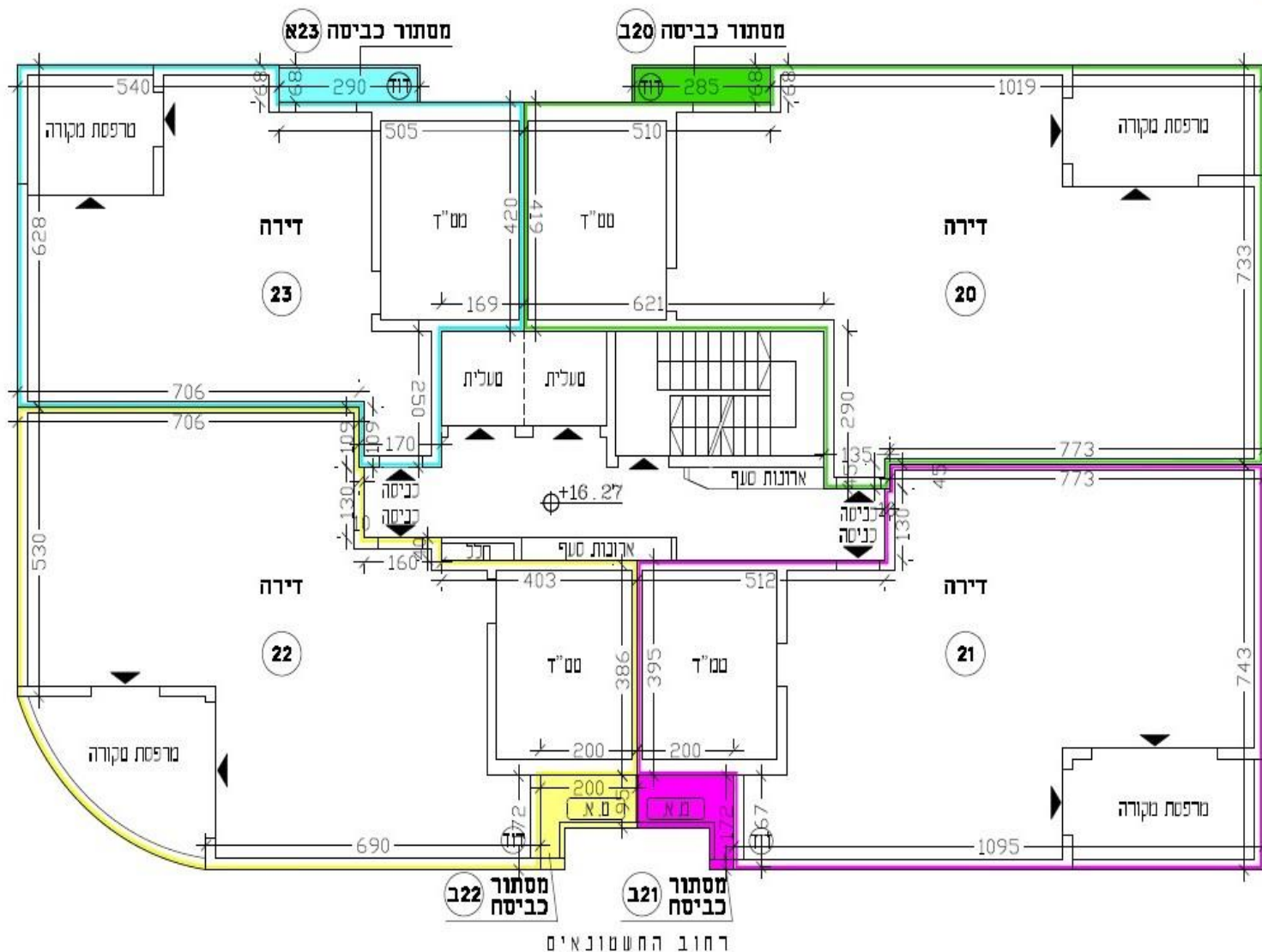
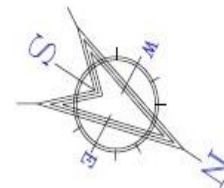




תוכנית קומה שלישית קב"מ 1:100

דוגמה
למסתור
כביסה
התחום
בנפרד
מהדירה





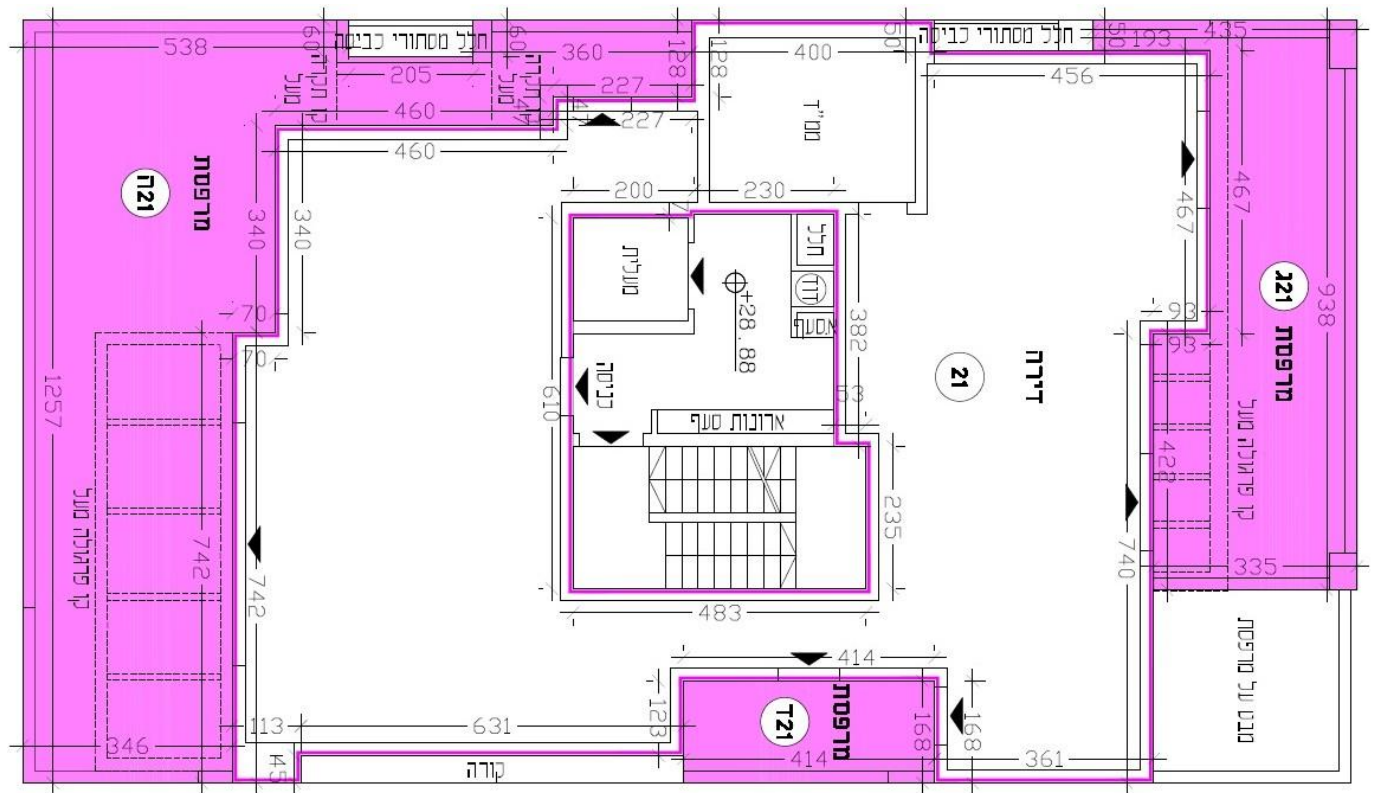
תוכנית קומה חמישית קב"מ 1:100

דוגמה
למסתור
כביסה
המסומן
כהצמדה

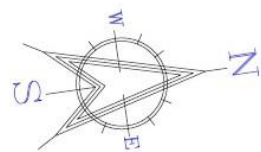


דוגמה
 למסתור
 כביסה
 המודגם כ-
 "רכוש
 משותף"
 (ללא
 תחימה
 ושאינו
 הצמדה)

תוכנית קומה תשיעית קב"מ 1:100



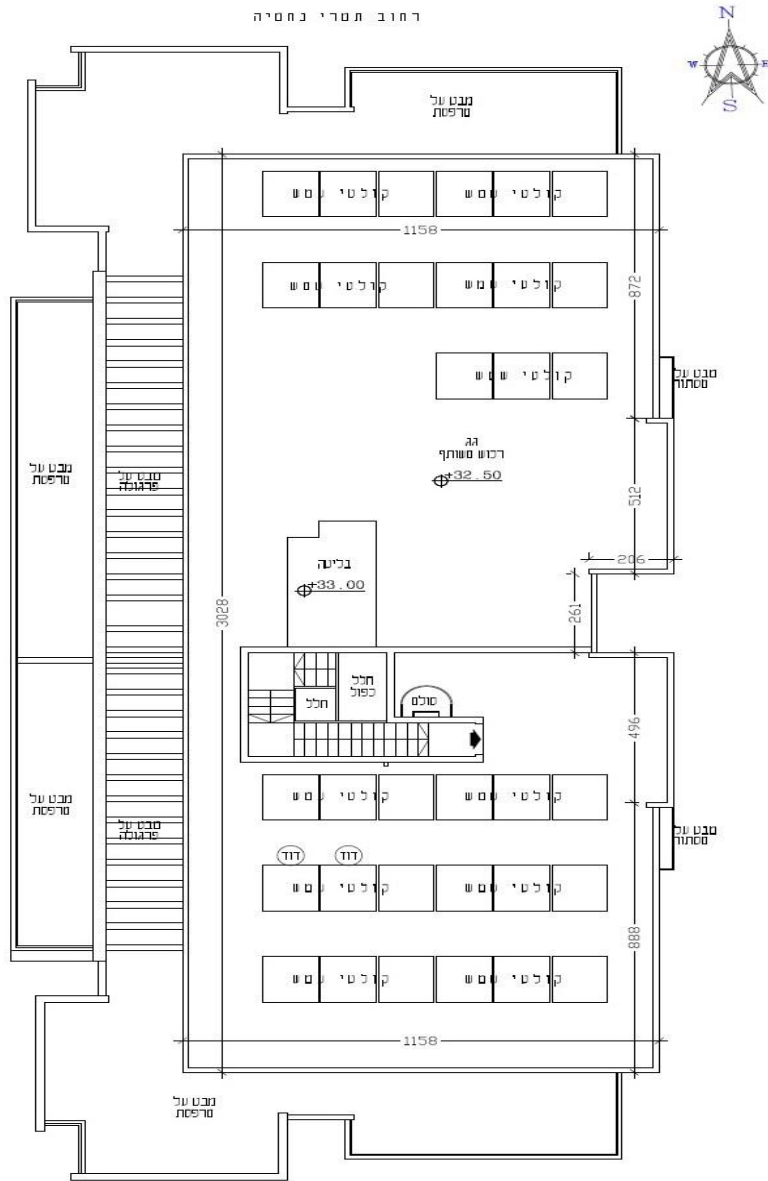
רחוב אסנון ותמר



- בד-בבד יש לקבוע סעיף בתקנון המוסכם כגון "מסתור הכביסה מיועד לשימוש בלעדי של הדירה הסמוכה לו"

תרשים גג וגג עליון

רחוב תל אביב

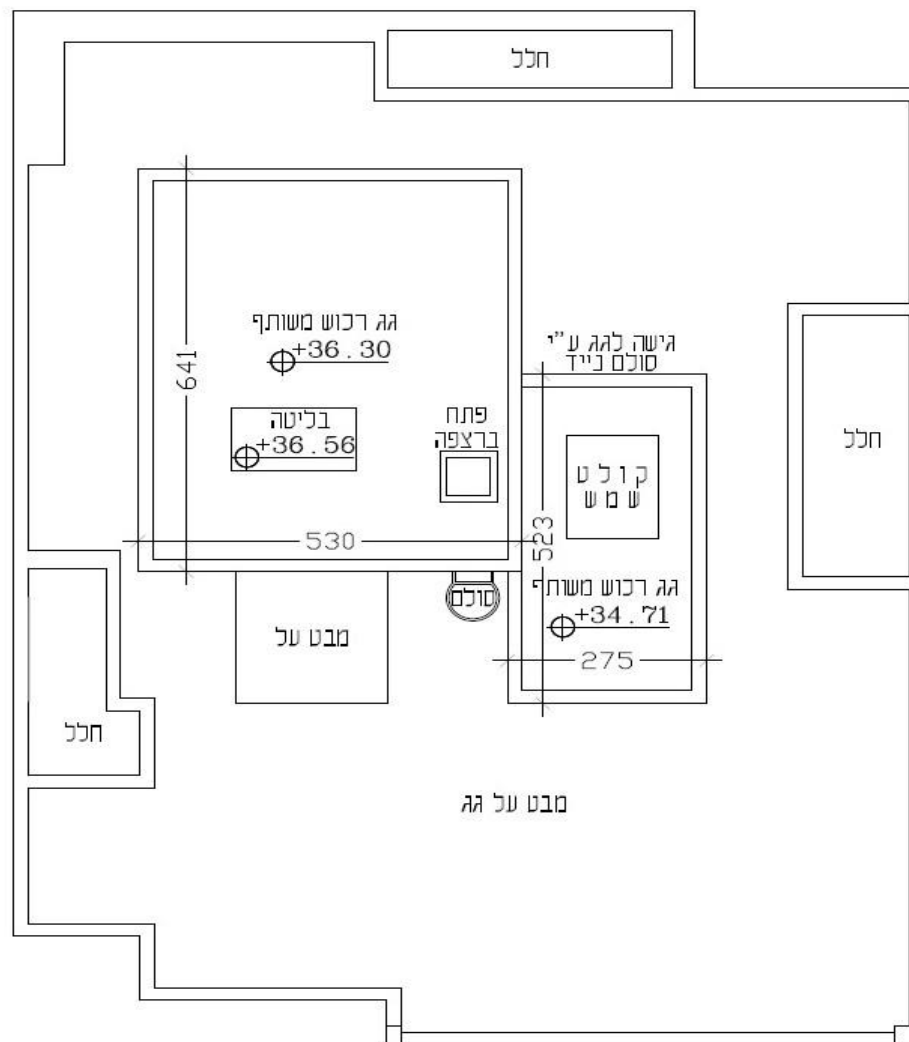


תוכנית גג קב"מ 1:100

1. יש לוודא כי גם בתוכנית הגג ובתוכנית גג עליון (במידה וישנו), הודגמו מידות אורך ורוחב.
2. ככל וישנם מתקנים בגג (כגון דודי שמש וכו'), יש להדגים גישה אליהם ע"ג רכוש משותף. ככל והגישה למתקנים היא דרך הצמדה, חובה לקבוע בתקנון המוסכם זכות מעבר ע"ג ההצמדה לטובת בעלי תתי החלקות שמתקניהם ממוקמים שבגג.



רחוב אמנון ותמר



תוכנית גג עליון קב"מ 1:100

דוגמה

להדגמת גג

עליון



❖ מכפילי חניה יסומנו כהצמדה או כצמידות משותפת במידה והם שייכים ליותר מדירה אחת.

❖ לגבי רובוט חניה - ניתן לקבוע שהמתקן הרובוטי יהיה רכוש משותף ונושא השימוש בו יוסדר בתקנון המוסכם.

❖ ניתן לקבוע את המתקן הרובוטי כצמידות משותפת לכל בעלי הדירות להם זכות חניה בו ואת זכויות השימוש לקבוע בתקנון המוסכם.

מתקני

חניה-

מכפילים/

רובוט





הוראות לעריכת תשריט
רישום בית משותף שלא חל
עליו חוק המכר (דירות),
התשל"ג-1973

בחלקו הימני-עליון של התשריט יש לציין את סוג התשריט:

תַּשְׁרִיט לְצוּרֵךְ רִישוֹם בֵּית מִשׁוֹתֵף

כותרת

התשריט



פרטים המזהים את החלקה

חלקה _____

גוש/גוש שומה * _____ (מחק את המיותר*)

שטח החלקה במ"ר _____

כתובת הנכס _____

(כאשר בית משותף כולל מספר מבנים/אגפים/כניסות יש לציין את הכתובת של כל מבנה/אגף/כניסה)

בחלק זה יש למלא את פרטי החלקה כדלהלן:

יש למלא ב- "חלקה" _____ " (במקום המיועד לכך), את מספר החלקה (ככל ובעבר הייתה לחלקה מספר אחר/קודם, יש לוודא כי המספר שיירשם הינו המספר המופיע בנסח רישום עדכני).

במקום "גוש/גוש שומה" _____ " יש לרשום כדלקמן: במקרים בהם החלקה עברה הסדר (רשומה בפנקס הזכויות) יירשם "גוש" _____ " (יש למלא את מספר הגוש המיועד לכך), ובמקרים בהם החלקה טרם עברה הסדר (רשומה בפנקס השטרות) יירשם "גוש שומה" _____ " (יש למלא את מספר הגוש שומה במקום המיועד לכך).

יש למלא ב- "שטח החלקה במ"ר" _____ " (במקום המיועד לכך), את שטח החלקה המופיע בנסח הרישום (ככל ובעבר סך שטחה של החלקה היה שונה, יש לוודא כי יירשם השטח המופיע בנסח רישום עדכני).

יש למלא ב- "כתובת הנכס" _____ " (במקום המיועד לכך), את כתובת הבית המשותף (רחוב, מספר בית, עיר) או את הכתובת של כל מבנה/אגף/כניסה, כאשר מדובר בבית מורכב.

פרטים המזהים את החלקה

דוגמה למילוי הפרטים המזהים את החלקה:

מחוז:	הצפון
עיר:	חיפה
גוש:	10827
חלקה:	32
שטח:	487 מ"ר
כתובת:	רח' הגנים 38

כאשר בית משותף כולל מספר מבנים/אגפים/כניסות יש לפעול כדלקמן:

1. יש לציין את הכתובת של כל מבנה/אגף/כניסה (בתמונה המופיעה מטה ישנה דוגמה

לפירוט הכתובות כאשר הבית המשותף מורכב ממספר מבנים).

כתובת הנכס: מבנה I – רח' מקור ברוך 6

מבנה II – רח' מקור ברוך 4

עיר: קריית אתא

2. יש לפרט את הכתובות הנ"ל גם בסעיף 1 לטופס הבקשה לרישום בית משותף.

פרטים
המזהים
את
החלקה

בחלק זה יש למלא את פרטי המבנה כדלהלן:

יש לציין כותרת משנה "תיאור הבית:"

מתחת לכותרת המשנה יש לפרט מספר המבנים, האגפים והכניסות מהם מורכב הבית, לדוגמה:
הבית מורכב מ- 2 מבנים, בכל מבנה ישנם 2 אגפים, בכל אגף ישנן 2 כניסות.

❖ כאשר אין אגפים ו/או ריבוי כניסות, אין צורך לציין "0 אגפים" ו/או "כניסה אחת", יש לפרט רק את מה שקיים ואין צורך לציין את מה שלא קיים.

מתחת לפירוט המבנים/אגפים/כניסות, יש לפרט את מספר הקומות בכל מבנה, אגף ו-כניסה (לרבות קומות מרתף) -

❖ דוגמה לפירוט הקומות כאשר ישנו רק מבנה אחד:

הבית מורכב ממבנה בן 3 קומות

❖ דוגמה לפירוט הקומות כאשר יש ריבוי מבנים:

מבנה מס' I בן 3 קומות

מבנה מס' II בן 4 קומות

❖ דוגמה לפירוט הקומות כאשר ישנם אגפים:

אגף מס' 1 במבנה מס' III בן 5 קומות

אגף מס' 2 במבנה מס' III בן 4 קומות

פרטים על

המבנה

המשך ההנחיה למילוי פרטי המבנה:

מתחת לפירוט הקומות יש לציין את סך תתי החלקות בכל מבנה, אגף, כניסה, ואת סה"כ תתי החלקות בבית המשותף

❖ דוגמה לציון סך תתי החלקות כאשר ישנו רק מבנה אחד:

בבית המשותף ישנם סה"כ 5 תתי חלקות

❖ דוגמה לציון סך תתי החלקות כאשר יש ריבוי מבנים:

במבנה מס' I ישנן 3 תתי חלקות

במבנה מס' II ישנן 4 תתי חלקות

סה"כ 7 תתי חלקות בבית המשותף

❖ דוגמה לפירוט סך תתי החלקות כאשר ישנם אגפים:

באגף מס' 1 ישנן 3 תתי חלקות

באגף מס' 2 ישנן 3 תתי חלקות

סה"כ 6 תתי חלקות בבית המשותף

תאור הבית:

הבית מורכב ממבנה אחד
ובו 3 אגפים

אגף 1:

בן 4 קומות ובו 7 יחידות

אגף 2:

בן 4 קומות ובו 10 יחידות

אגף 3:

בן 4 קומות ובו 8 יחידות

סה"כ בבית 25 יחידות

דוגמה

נוספת

לפירוט סך

תתי

החלקות

כאשר

ישנם

אגפים



צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	מס'1 החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	מס'2 החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	מס'3 החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	מס'4 החלקה	דירת קוטג' ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מס'5 החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	מס'6 החלקה	דירת קוטג' ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מס'7 החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	מס'8 החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							מס'0 החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את עמודת "מספר המבנה" יש למלא כדלהלן:

❖ ככל והבית המשותף מורכב ממבנה אחד, אין למלא את עמודת "מספר המבנה".

❖ ככל והבית המשותף כולל יותר ממבנה אחד:

1. כל מבנה יסומן בגוף התשריט בספרה רומית (לדוגמה: I, II, III וכו').

2. מספור המבנים בתשריט יהיה בכיוון אחיד.

3. יש למלא בעמודת "מספר המבנה" את מספר המבנה.

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	מס'1/ החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	מס'2/ החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	מס'3/ החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	מס'4/ החלקה	דירת קוטג' ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מס'5/ החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	מס'6/ החלקה	דירת קוטג' ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מס'7/ החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	מס'8/ החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							מס'0/ החלקה	רכוש משותף				

את עמודת "מספר האגף" יש למלא כדלהלן:

❖ ככל ואין בבית המשותף אגפים, אין למלא את עמודת "מספר האגף".

❖ ככל והבית המשותף מכיל אגפים:

1. כל אגף יסומן בגוף התשריט בספרה (לדוגמה: 1, 2, 3, וכו').
2. מספור האגפים בתשריט יהיה בכל מבנה ובכיוון אחיד בכולם, דהיינו:
 - בכל מבנה המכיל אגפים, מספור האגפים יחל מהספרה 1 (לדוגמה: אגף מס' 1 במבנה I, אגף מס' 1 במבנה II, וכו"ב).
3. יש למלא בעמודת "מספר האגף" את מספר האגף.

פרטים על

תתי

החלקות

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	1/מסי החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	2/מסי החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	3/מסי החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	4/מסי החלקה	דירת קוטג' ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	5/מסי החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	6/מסי החלקה	דירת קוטג' ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	7/מסי החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	8/מסי החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							0/מסי החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את עמודת "מספר הכניסה" יש למלא כדלהלן:

- ❖ ככל ובבית המשותף ישנה רק כניסה אחת, אין למלא את עמודת "מספר הכניסה".
- ❖ ככל והבית המשותף מכיל יותר מכניסה אחת:

1. כל כניסה תסומן בגוף התשריט באות (לדוגמה : א', ב', ג', וכו').
2. מספור הכניסות בתשריט יהיה בכל מבנה ובכיוון אחיד בכולם, דהיינו:
 - כאשר הבית המשותף מורכב ממבנה אחד ובו מספר כניסות, מספור הכניסות יבוצע ברצף.
 - כאשר הבית המשותף מורכב ממספר מבנים, מספור הכניסות בכל אחד מהמבנים יחל מהאות א' (לדוגמה : כניסה א' במבנה I, כניסה א' במבנה II, וכיוצ"ב) ומספור הכניסות בכל מבנה יהיה ברצף.
3. יש למלא בעמודת "מספר הכניסה" את האות המסמנת את הכניסה.

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	מס'1/ החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	מס'2/ החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	מס'3/ החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	מס'4/ החלקה	דירת קוטג' ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מס'5/ החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	מס'6/ החלקה	דירת קוטג' ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מס'7/ החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	מס'8/ החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							מס'0/ החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את עמודות "קומה" ו- "תיאור הדירה" יש למלא כדלהלן:

- ❖ בעמודת "קומה" יש לציין את שם הקומה שבה ממוקמת תת-החלקה. ככול ותת-חלקה משתרעת על מספר קומות, יש לציין בעמודה את כל הקומות.
- ❖ בעמודת "תיאור הדירה" יש לציין את תיאור תת החלקה (לדוגמה: "דירה" / "חנות" / "מחסן" וכד'). דירה אשר משתרעת על מספר קומות תתואר כ- "דירת קוטג'".
 - ניתן לכלול בתיאור הדירה גם מחסן, ובתנאי שהכניסה למחסן היא מחוץ לדירה, והוא מיועד לשמש את הדירה. במקרה זה, תתואר הדירה – "דירה ומחסן".
 - ניתן לכלול בתיאור הדירה גם מרפסת/ות לא מקורה/ות ו/או מרפסת/ות פתוחה/ות תוך ציון שטחה/ן של המרפסת/ות, לדוגמה: "דירה ומרפסת לא מקורה בשטח של 28 מ"ר".
 - ככל ונרשמה מרפסת בתיאור הדירה, יש לוודא כי שטחה לא נכלל בשטח המופיע בעמודות "הדירה" ו-"סה"כ".

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	1/מסי החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	2/מסי החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	3/מסי החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	4/מסי החלקה	דירת קוטגי ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	5/מסי החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	6/מסי החלקה	דירת קוטגי ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	7/מסי החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	8/מסי החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							0/מסי החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את עמודת "מספר חלקות המשנה" יש למלא כדלהלן:

- ❖ ציון מספר חלקת המשנה, וכמובן שיש לוודא כי המספר תואם למספור של תת החלקה בגוף התשריט.
- ❖ המספר יהיה מורכב ממספר החלקה וממספר הדירה בתשריט, כשבין שני המספרים מפריד קו אלכסוני (מצד שמאל מספר החלקה ומצד ימין מספר תת החלקה (לדוגמה: 1/מס' החלקה).
- ❖ כשהבית המשותף עומד על 2 חלקות, יש לרשום את כל מספרי החלקות כשבין מספרי החלקות מפריד פסיק ",", (לדוגמה: מס' 131,132/1). ככל שמדובר בלמעלה מ-2 חלקות ניתן להסתפק בציון מס' תת החלקה בלבד.

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	מסי/1 החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	מסי/2 החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	מסי/3 החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	מסי/4 החלקה	דירת קוטגי ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מסי/5 החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	מסי/6 החלקה	דירת קוטגי ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מסי/7 החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	מסי/8 החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							מסי/0 החלקה	רכוש משותף				

בנושא "שטח הרצפה במ"ר" - את עמודת "הדירה" יש למלא כדלהלן:

❖ ציון סך שטחה של תת החלקה (במטרים רבועים) כולל מחיצות פנימיות של תת החלקה, ומרפסות מקורות (שלא נרשמו כהצמדה).

אין לכלול בסך השטח שיירשם בעמודת "הדירה":

- הצמדות.
- מחסנים (ניתן לצייןם בעמודת "תיאור הדירה" (לדוגמה: "דירה ומחסן") ואת שטחם בעמודת "המחסן", או כהצמדה).
- מרפסות פתוחות (ניתן לרושמן בתיאור הדירה תוך ציון שטח המרפסת הפתוחה או כהצמדה).
- מרפסות שאינן מקורות (ניתן לרושמן בתיאור הדירה תוך ציון שטחה של המרפסת שאינה מקורה או כהצמדה).
- קירות חיצוניים.
- קירות המפרידים בין תתי החלקות.

פרטים על

תתי

החלקות

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	1/מסי החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	2/מסי החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	3/מסי החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	4/מסי החלקה	דירת קוטג' ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	5/מסי החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	6/מסי החלקה	דירת קוטג' ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	7/מסי החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	8/מסי החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							0/מסי החלקה	רכוש משותף				

בנושא "שטח הרצפה במ"ר" - את עמודות "המחסן" ו-"סה"כ" יש למלא כדלהלן:

- ❖ במידה ולדירה משויך מחסן (שלא נרשם כהצמדה) והכניסה למחסן היא מחוץ לדירה, בעמודת "המחסן" יש לציין את סך שטחו של המחסן (במטרים רבועים).
- ❖ בעמודת "סה"כ" יש לציין את סך השטח אשר נרשם בעמודות "הדירה" ו-"המחסן" של תת החלקה נשוא שורה זו.

פרטים

על תתי

החלקות

צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	1/מסי החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	2/מסי החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	3/מסי החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	4/מסי החלקה	דירת קוטגי ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	5/מסי החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	6/מסי החלקה	דירת קוטגי ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	7/מסי החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	8/מסי החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							0/מסי החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את עמודת "תיאור ההצמדה" יש למלא כדלהלן:

- ❖ בעמודת "תיאור ההצמדה" יתואר השטח המוצמד (לדוגמה: חנייה, מרפסת, גג, מחסן, קרקע וכו').
- לגבי מרפסת מקורה חלקית – ניתן לקבוע את כולה כהצמדה, או שלאור דרישת הוועדה המקומית לתו"ב, חלקה המקורה ייכלל בשטח הדירה (בהסתמך על חישוב השטחים שבוצע לצורך היתר הבנייה), וחלקה הלא מקורה ירשם כהצמדה או בתיאור הדירה.
- לגבי חניות - לפי סעיף 1א158 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (תיקון מס' 39), לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חנייה, אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות מכוחו או באישור רשות הרישוי המקומית. (דהיינו, לצורך הצמדת יותר מ- 2 חניות לדירה, יש להמציא את אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או תשריט המאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה).



צבע בתשריט	הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקת המשנה	תיאור הדירה	קומה	סימון כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק ירוק	50 3.5	א' ב'	גג מחסן	68.20		68.20	מסי/1 החלקה	חנות	קרקע		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	מסי/2 החלקה	דירה ומחסן	קרקע		2	I
חום חום	6.0 12.00	ג' ד'	מחסן מרפסת	35.00		35.00	מסי/3 החלקה	דירה ומרפסת לא מקורה בשטח כולל של 18.70 מ"ר	ראשונה		2	I
אדום	250.00	ה	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	180.00		180.00	מסי/4 החלקה	דירת קוטגי ו-2 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 67 מ"ר	קרקע וראשונה	א'	1	II
צהוב צהוב	12.00 27.00	ו' ז'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מסי/5 החלקה	דירה ומרפסת פתוחה בשטח 20.50 מ"ר	קרקע	ב'	1	II
ורוד	250.00	ח'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	187.00	7.00	180.00	מסי/6 החלקה	דירת קוטגי ומחסן	קרקע וראשונה	א'	2	II
סגול סגול	12.00 27.00	ט' י'	חניה מרפסת	73.10		73.10	מסי/7 החלקה	דירה	קרקע	ב'	2	II
כתום	30.00	יא'	קרקע	10.00		10.00	מסי/8 החלקה	חדר טרנספורמציה	קרקע			III
							מסי/0 החלקה	רכוש משותף				

פרטים על

תתי

החלקות

את העמודות "סימון בתשריט", "שטח במ"ר" ו- "צבע בתשריט" יש למלא כדלהלן:

- ❖ בעמודת "סימון בתשריט" תצוין האות(יות) המסמנת/ות בגוף התשריט את ההצמדה.
 - סימון ההצמדות בגוף התשריט ייעשה באופן שוטף באותיות א', ב', ג', וכו', או בהתייחס למספרי הדירות 1א, 1א2, 2ב וכד'.
- ❖ בעמודת "שטח במ"ר" יצוין סך שטחה של ההצמדה.
- ❖ את עמודת "צבע בתשריט" יש למלא כדלהלן:
 1. יש לציין את שם הצבע המסמן את תת החלקה והצמדותיה (לדוגמה: כחול, אדום, צהוב, וכו').
 2. צבע תת החלקה וצבע ההצמדות יהא זהה.
 3. יש לצבוע בצבע מלא את העמודה "צבע בתשריט" (העמודה תצבע בכל שורה בצבע תת החלקה נשוא השורה).
 4. לא ניתן לצבוע תת חלקה ו/או הצמדות בצבע שחור.



תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד בחלקים שווים לחלקות-המשנה
קרקע	ל'	סגול	320.00	1/מס' החלקה – 4/מס' החלקה

במידה וישנן הצמדות משותפות, יש לפרטן בטבלה נפרדת שכותרתה "טבלת הצמדות משותפות".

את טבלת הצמדות משותפות יש למלא כדלהלן:

- ❖ בעמודת "תיאור ההצמדה" יתואר השטח המוצמד (לדוגמה: חנייה, גג, קרקע, וכו').
- ❖ בעמודת "סימון בתשריט" תצוין האות(יות) המסמנת/ות בגוף התשריט את ההצמדה.
 - סימון ההצמדות בגוף התשריט ייעשה באופן שוטף באותיות א', ב', ג', וכו',
 - לא ניתן לעשות שימוש באותיות שכבר מסמנות הצמדות אחרות.
- ❖ את עמודת "צבע בתשריט" יש למלא כדלהלן:
 1. יש לציין את שם הצבע המסמן ההצמדה (לדוגמה: כחול, אדום, צהוב, וכו').
 2. יש לצבוע בצבע מלא את העמודה "צבע בתשריט" (בהתאם לצבע המסמן את ההצמדה).
 3. לא ניתן לצבוע הצמדה בצבע שחור.
 4. אפשר שצבעה של הצמדה משותפת יהיה מפוספס ומורכב ממספר (מועט של) צבעים או מצבע אחד.
- ❖ בעמודת "שטח במ"ר" יצוין סך שטחה של ההצמדה.
- ❖ בעמודת "צמוד בחלקים שווים לחלקות-המשנה" יש למלא כדלהלן:
 - יש לציין את מספרי חלקות-המשנה שאליהם הוצמדה ההצמדה, מספר חלקת משנה יהיה מורכב ממספר החלקה וממספר הדירה בתשריט, כשבין שני המספרים מפריד קו אלכסוני (מצד שמאל מספר החלקה ומצד ימין מספר תת החלקה, לדוגמה: 1/מס' החלקה).
 - ככל וההצמדה אינה צמודה בחלקים שווים לחלקות המשנה יש לפעול כדלהלן:
 1. לתקן את כותרת העמודה מ- "צמוד בחלקים שווים לחלקות-המשנה" ל- "צמוד לחלקות המשנה".
 2. לציין לצד מספרי חלקות-המשנה את חלקה של כל אחת מהן בהצמדה הנ"ל.

טבלת

הצמדות

משותפת



צמידויות משותפות

צבע	צמוד לחלקות משנה בחלקים שונים	השטח במ"ר	הסימון בתעריט	תאור ההצמדה
 חום + חרדל	173 \ 24 , 173 \ 23	13.00	יז	תניה
 ירוק + כחול	173 \ 20 , 173 \ 19	13.00	יח	תניה
 טורקיז + צהוב	173 \ 25 , 173 \ 21	13.00	יט	תניה
 בורדו + ורוד	173 \ 26 , 173 \ 22	13.00	י	תניה

דוגמה

נוספת

לטבלת

צמידויות

משותפות



אני, הח"מ, _____, מצהיר/ה בזה, שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את הבית ודירותיו, ברחוב _____, מס' _____, עיר _____, והידוע כחלקה/דף _____, בגוש/גוש שומה _____, כפי שהוא בנוי וקיים היום, וכן הסימונים בצבעים על התשריט נעשו על ידי. אני מאשר/ת ששטחי הרצפה של הדירות, כוללים מרפסות מקורות, מחיצות פנימיות של הדירות, ואינם כוללים גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות), קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה. כמו כן, אני מאשר/ת, שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/ות.

הצהרת
עורך/כת
התשריט

כתובת

חתימת עורך התשריט

תאריך

מס' רישיון

תוארו

טלפון

- ❖ על כל חיבור ועל כל תיקון בתשריט, יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחותמת.
- ❖ התשריט יהיה מעודכן סמוך ליום פתיחת התיק. תוקף התשריט הוא למשך שנה מיום שנחתם על ידי העורך אותו, ורשאי המפקח לדרוש עדכון גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב שחל שינוי במבנה.
- ❖ עברה למעלה משנה, ולא ניתן צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, יש לחדש את תוקפו של התשריט באמצעות חתימת חוזרת של עורך התשריט על הצהרתו.
- ❖ עדכון מועד עריכת התשריט מחייב עדכון המועד הנ"ל גם בטופס הבקשה לרישום בית משותף ובתקנון המוסכם (ככל והוגש תקנון מוסכם).

הצהרת

עורך/ כת

התשריט



❖ ככל שישנן חריגות מגבולות החלקה ו/או חריגות מהיתר הבנייה – יש להדגמן בקווים מקווקווים ולציין את מידותיהן.

❖ אין לכלול את סך השטח החורג בסך שטח הדירה/ההצמדה המופיעים בטבלת התשריט.

❖ עורך התשריט יפרט ויבהיר בהצהרת עורך התשריט מהם השטחים החורגים וכי הם לא נכללים בשטח הדירה/ההצמדה.

הדגמת

חריגות

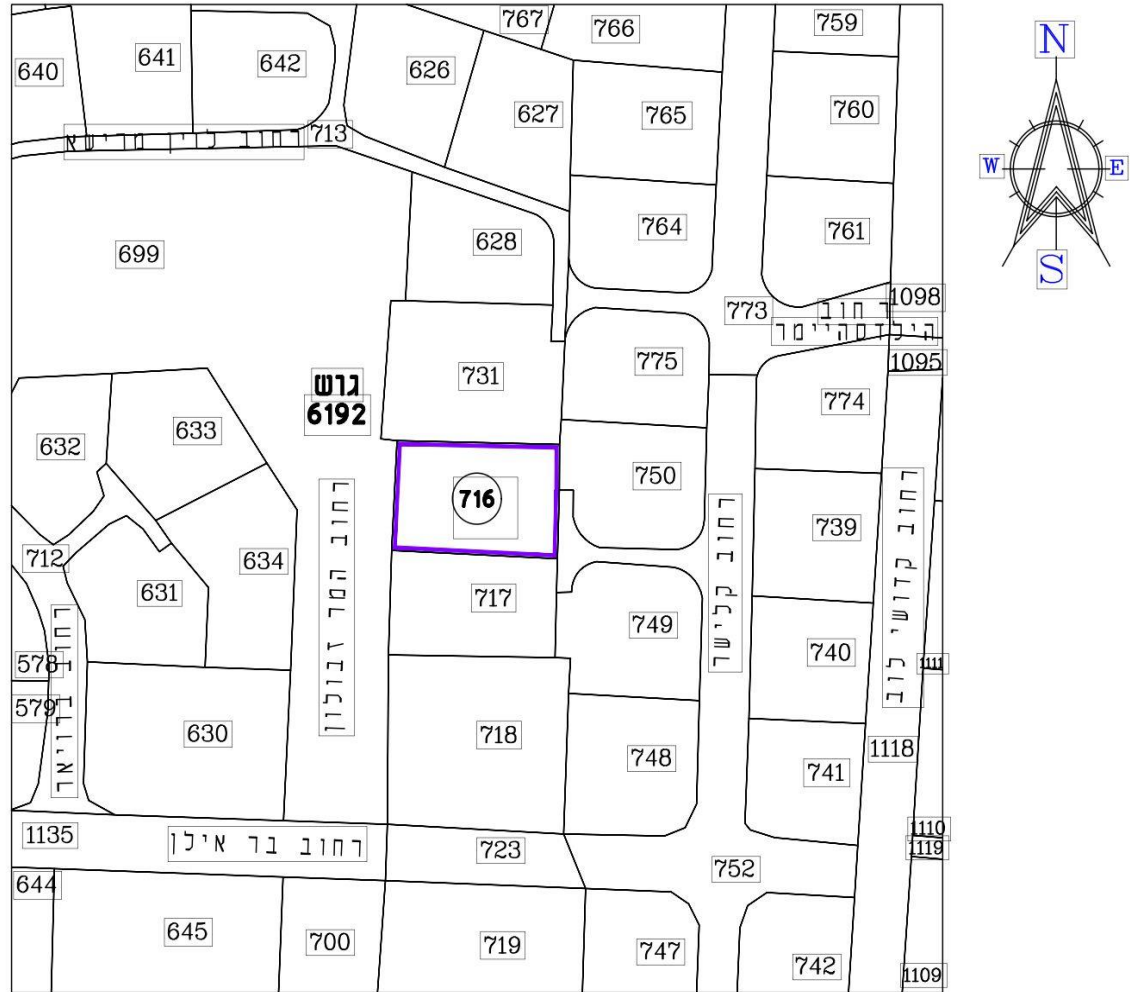
מגבולות

החלקה/

מהיתר

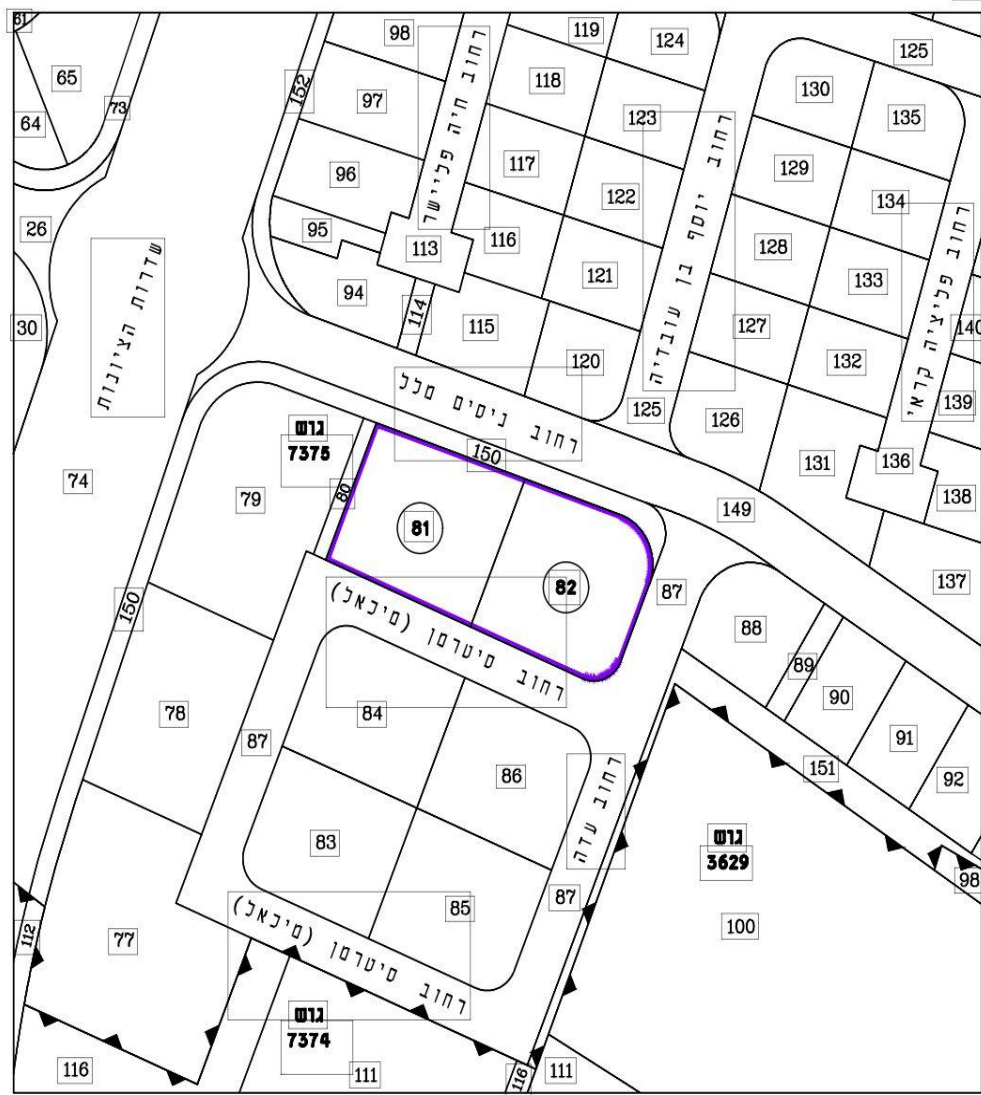
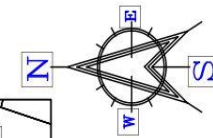


יש לערוך תרשים סביבה עליו מסומנת או מתוחמת החלקה, התרשים ייערך בקנה מידה של 1:1250, תוך ציון כיוון צפון, וציון מספרי החלקות הגובלות ושמות הרחובות, לדוגמה:



תרשים סביבה קנ"מ 1:1250

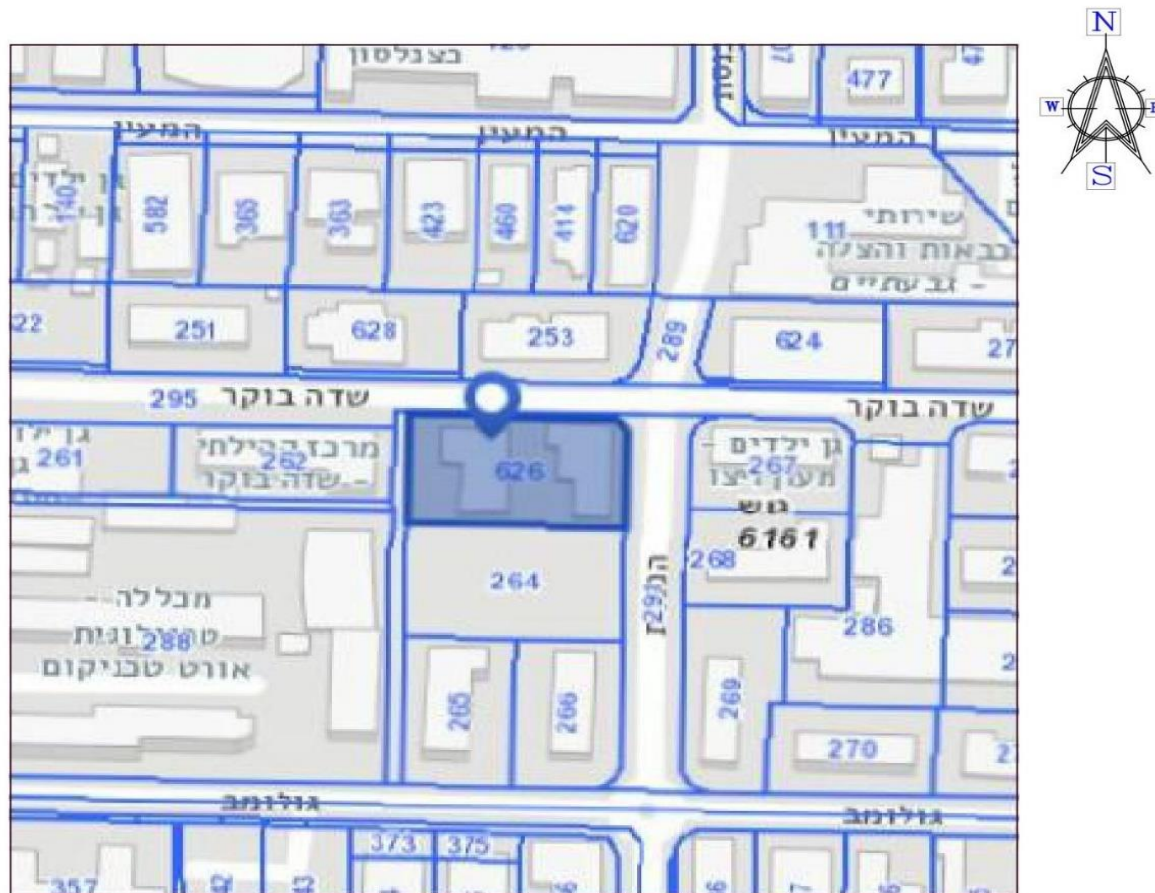
תרשים
סביבה



תרשים סביבה קנ"מ 1:1250

דוגמה
לתרשים
סביבה של
בית
משותף
המורכב
ממספר
חלקות

אפשר שתרשים הסביבה יערך ע"ג צילום תרשים הסביבה מאתר האינטרנט של מפ"י (מרכז מיפוי ישראל) או Govmap (בקנה מידה של 1:1250), אשר "יועתק" לתשריט הרישום, ועליו יש לסמן/לתחום את החלקה. כמו כן, יש לציין מתחת לתרשים הסביבה "תרשים סביבה קנה מידה 1:1250", וציון כיוון צפון. לדוגמה:

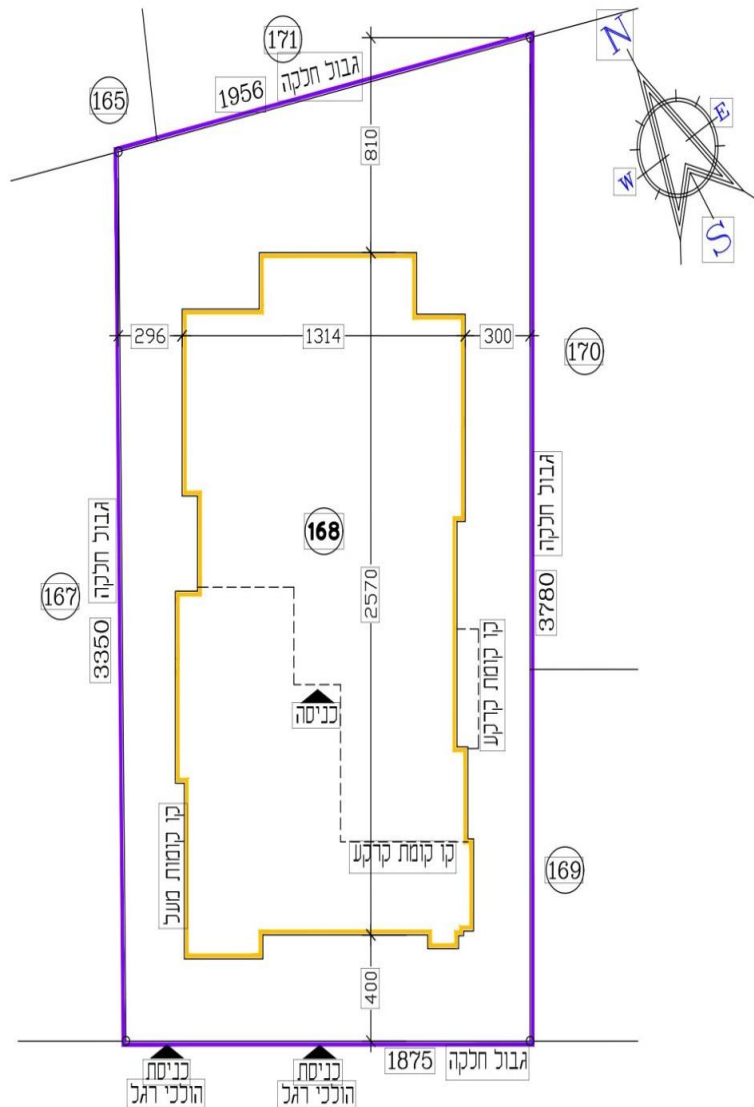


תרשים סביבה קנ"מ 1:1250

תרשים
סביבה



תרשים חלקה



רחוב יהל"ל 401

תרשים חלקה קב"מ 1:250

את תרשים החלקה יש לערוך כדלקמן:

1. התרשים ייערך בקנה מידה של 1:250, תוך ציון כיוון צפון, גבולות המבנה שעליו וקנ"מ, גבולות החלקה יתוחמו בצבע, וגבולות המבנה או המבנים יתוחמו בצבע שונה.
2. יש לסמן על החלקה והמבנה מידות אורך ורוחב.
3. יש לוודא שצורת החלקה בתרשים החלקה תואמת את צורתה בתרשים הסביבה.



- ❖ במקרים בהם הבית המשותף מורכב מיותר ממבנה אחד, ולכאורה החלקה ניתנת לפיצול כך שלא כל המבנים ירשמו יחדיו כבית משותף אחד, עורך התשריט יצרף מכתב מלווה שבו ינמק מדוע יש לרשום את כל המבנים כבית משותף אחד.
- ❖ במקרים בהם מכתב עורך התשריט לא יניח את דעת המפקח, יידרש מגיש התיק להמציא את אישור הוועדה המקומית על כך שהחלקה אינה ניתנת לחלוקה באופן שבו כל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת (ר' סעיף 57(ב) לתקנות המקרקעין).

חכירה/

הפקעה/

זיקת

הנאה

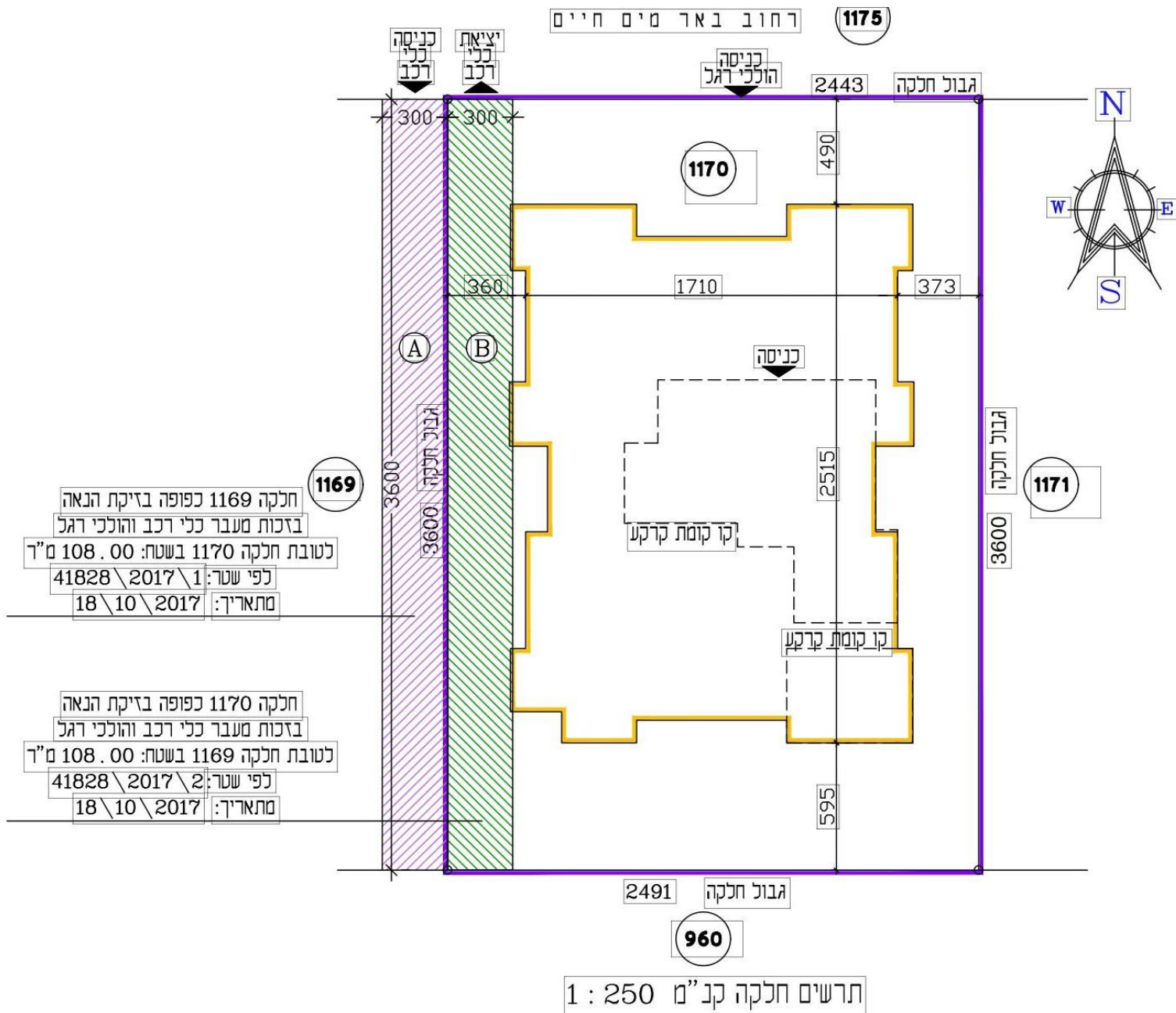
בתרשים

חלקה

1. ככל ובחלקה רשומה חכירה ו/או הפקעה לרשות מקומית לצרכי דרך ו/או שטח ציבורי פתוח, יש לתחום אותו חלק בצבע אדום ולציין מידות אורך, רוחב וסה"כ השטח, תוך ציון ייעודו (דרך/שטח ציבורי פתוח וכיו"ב) ומספר השטר (המקורי).
2. היה חלק של החלקה כפוף לזיקת הנאה – יש לסמן אותו חלק כפי שמופיע בתשריט ובשטר הזיקה ולציין מידות, צבע, אות, מלל, ומספר השטר (המקורי).



דוגמה
לתרשים
חלקה עם
זיקות
הנאה
הדדיות



1. **תרשים כל קומה ייערך בקנה מידה של 1:100, תוך ציון כיוון צפון.**
2. **יש לסמן בתרשים הקומות הרלבנטיות את הכניסות ואת דרכי הגישה לרכב למגרשי החניות ולהולכי רגל.**
3. **יש לציין בתחתית ובראש כל תרשים את קנ"מ, כיוון חץ הצפון, מס' הקומה, מס' המבנה/אגף/כניסה, לפי העניין.**
4. **בכל הצמדה, יש לציין את מידת האורך של כל צלע. יש לצבוע את ההצמדות בצבע מלא, כל הצמדה בצבע הדירה שאליה הוצמדה. אם קיימת הצמדה למספר דירות (הצמדה משותפת), ניתן לצבוע (באופן מפוספס) את ההצמדה בצבעי אותן הדירות.**
5. **יש להדגיש בחץ את הכניסה לדירה ולמחסן.**
6. **ניתן להדגים ולרשום מחסן כהצמדה או שהמחסן ייתחם בצבע היחידה שלה הוא שייך (יש לכתוב ע"ג המחסן את מספר תת-החלקה לה הוא שייך) ושטחו יירשם בעמודת "מחסן".**

תרשים

הקומות

וחלקות

המשנה



7. כל דירה תתוחם בצבע (אין צורך בתיאור החלוקה הפנימית של הדירה), התיחום יהיה בצמוד לקו הפנימי של קיר הדירה (בחלק שבתוך הדירה ולא בתוך הקיר).
8. מרפסת מקורה תיכלל בשטח הדירה או כהצמדה.
9. אין לכלול מרפסות פתוחות ו/או מרפסות לא מקורות בשטח הדירה, והן תודגמנה ותירשמנה כהצמדות או שהן תיתחמנה בנפרד מהדירה ותירשמנה בתיאור הדירה.
10. לגבי מרפסת מקורה חלקית – ניתן לקבוע את כולה כהצמדה, או שלאור דרישת הוועדה המקומית לתו"ב, חלקה המקורה ייכלל בשטח הדירה (בהסתמך על חישוב השטחים שבוצע לצורך היתר הבנייה), וחלקה הלא מקורה ירשם כהצמדה או שיתחם בנפרד מהדירה וירשם בתיאור הדירה.



11. אין לצבוע דירות סמוכות באותו צבע. יש להדגיש בספרה גדולה מספרה של כל דירה.

12. ככלל, אין לצבוע הצמדות סמוכות באותו צבע. ככל ויש הצמדות סמוכות שהן באותו הצבע, יש להפריד ביניהן בקו שחור בולט ולוודא שבכל אחת סומנו המידות בנפרד ובצורה ברורה.

13. יש לוודא שישנה גישה לכל בעל הצמדה אל הצמדתו (אפשר שהגישה תהיה ע"ג רכוש משותף ו/או ע"ג הצמדה אחרת השייכת לבעל ההצמדה).

14. יש לוודא שישנה גישה לכל בעל דירה אל כל חלקי הרכוש המשותף (אפשר שהגישה תהיה ע"ג רכוש משותף ו/או ע"ג הצמדה השייכת לבעל הדירה).

15. בחלק מהמקרים שבהם לא ניתן להדגים גישה להצמדה ו/או לחלק מהרכוש המשותף, ניתן לקבוע בתקנון המוסכם זכות מעבר להצמדה/ות ו/או לרכוש המשותף ע"ג הצמדות של דירות אחרות (כל מקרה ייבדק לגופו).

תרשים

הקומות

וחלקות

המשנה



16. בתתי חלקות המשתרעות על פני יותר מקומה אחת, יש להדגים את המדרגות הפנימיות שבאמצעותן ישנו מעבר בין הקומות.
17. יש למספר את הדירות מהקומה הנמוכה ביותר ולהמשיך קומה, קומה עד לקומה האחרונה במספר רץ ובכיוון אחיד בכל הקומות.
18. כשקיימים מספר מבנים, אגפים או כניסות, ממספרים מבנה I, אגף 1 או כניסה א, מלמטה עד למעלה ברצף ולאחר מכן ממשיכים את רצף המספור במבנה II, באגף 2 או בכניסה ב, מלמטה עד למעלה ברצף, וכן הלאה.

תרשים

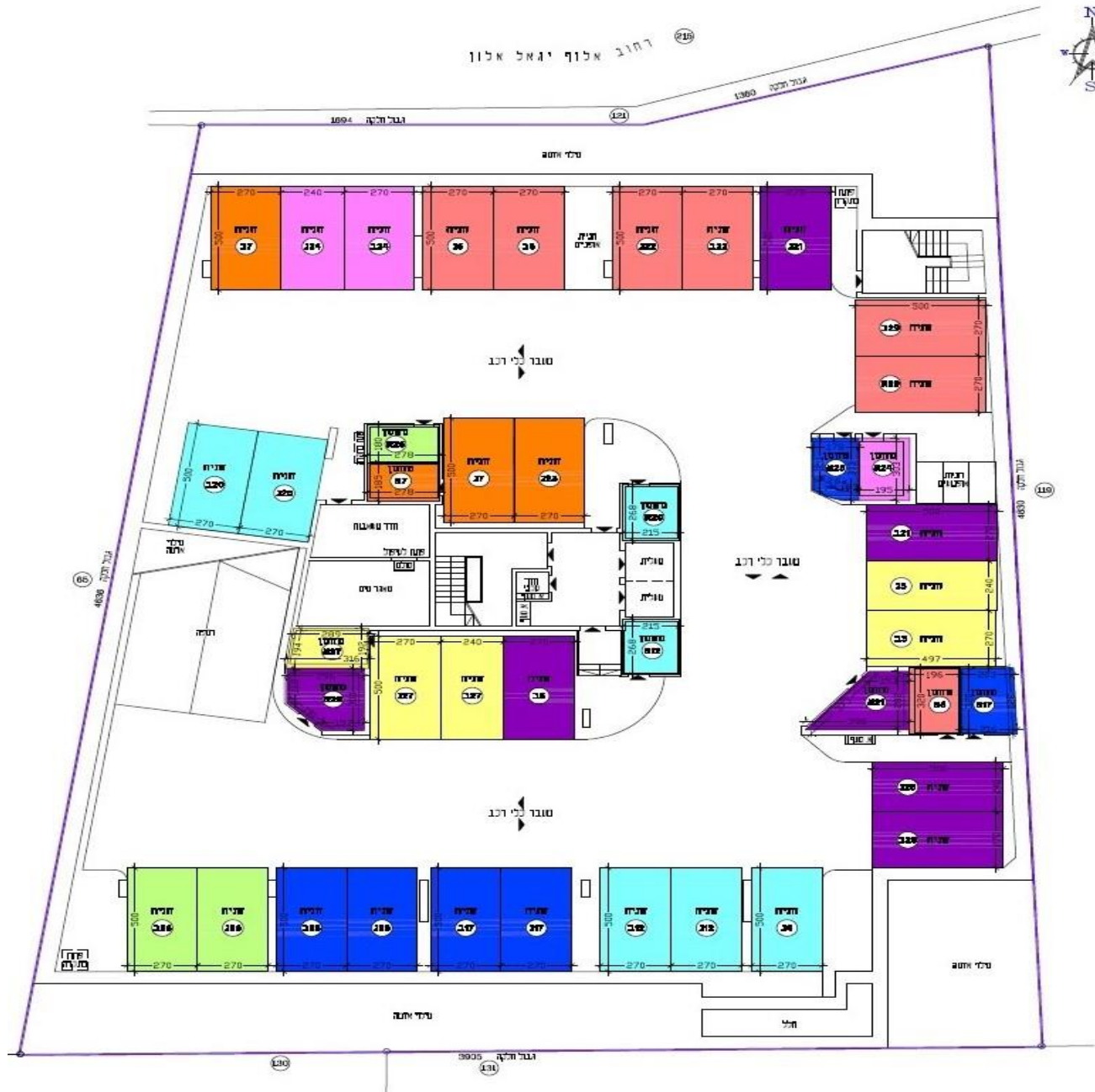
הקומות

וחלקות

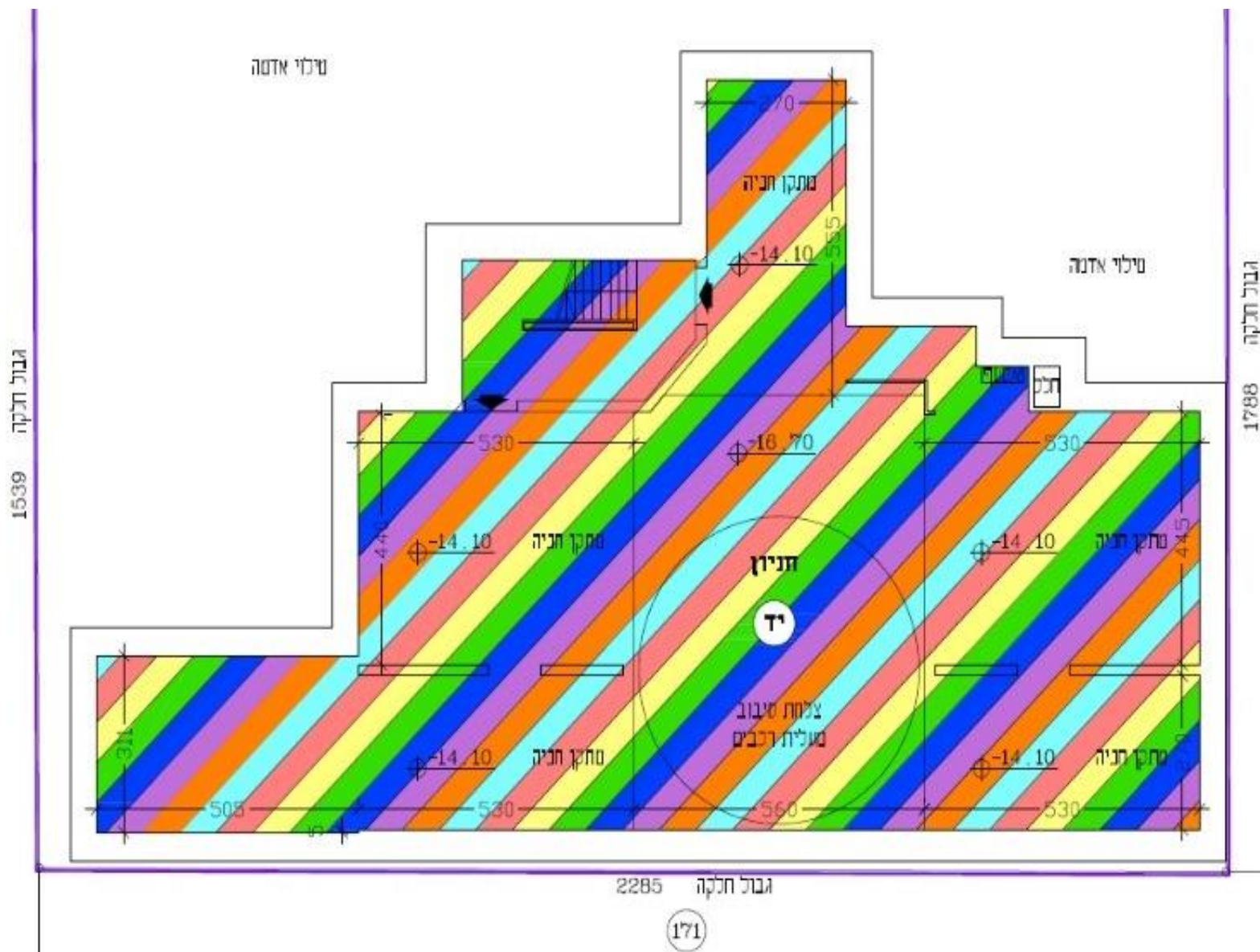
המשנה



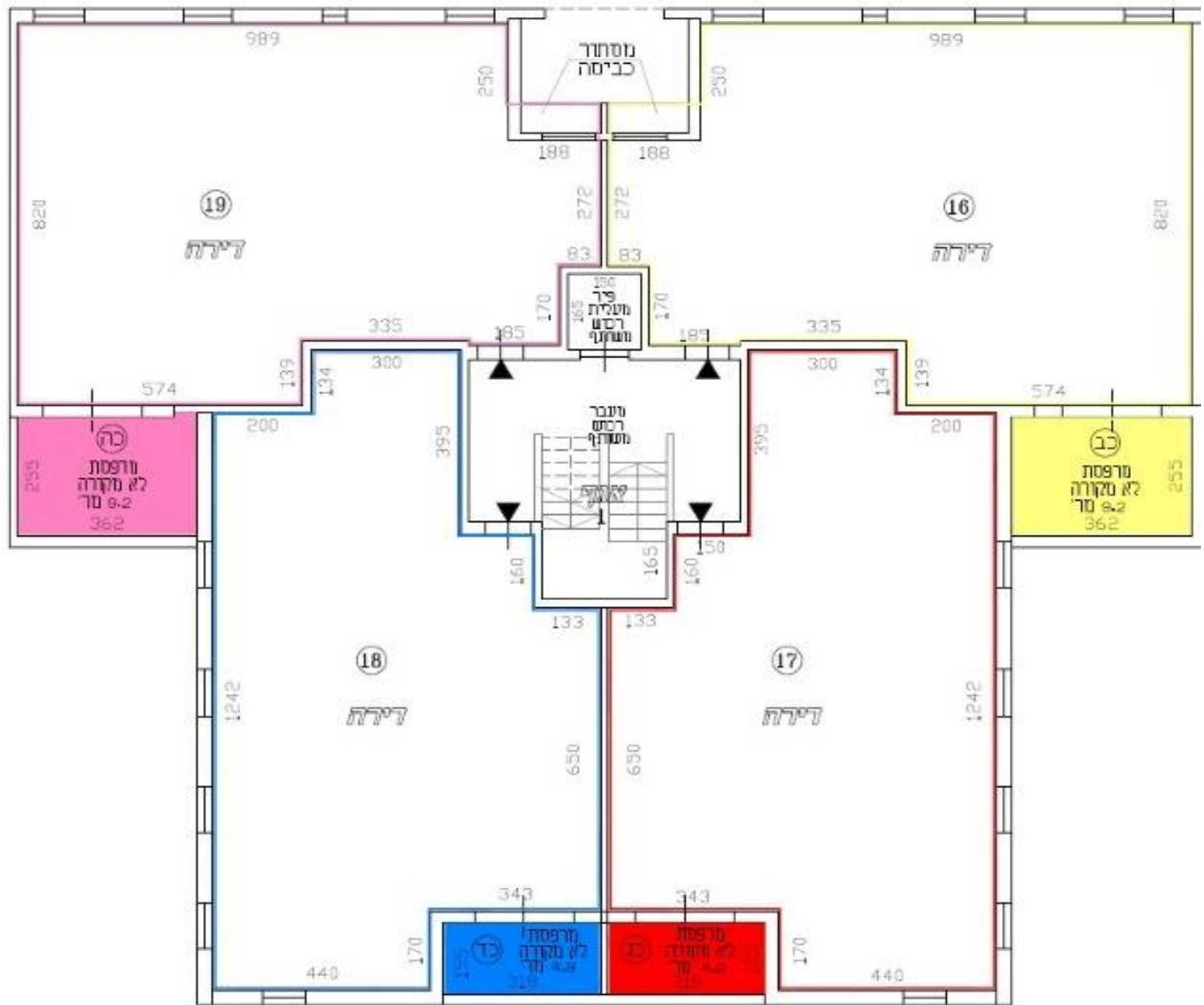
דוגמה
להצמדת
מחסנים
וחניות



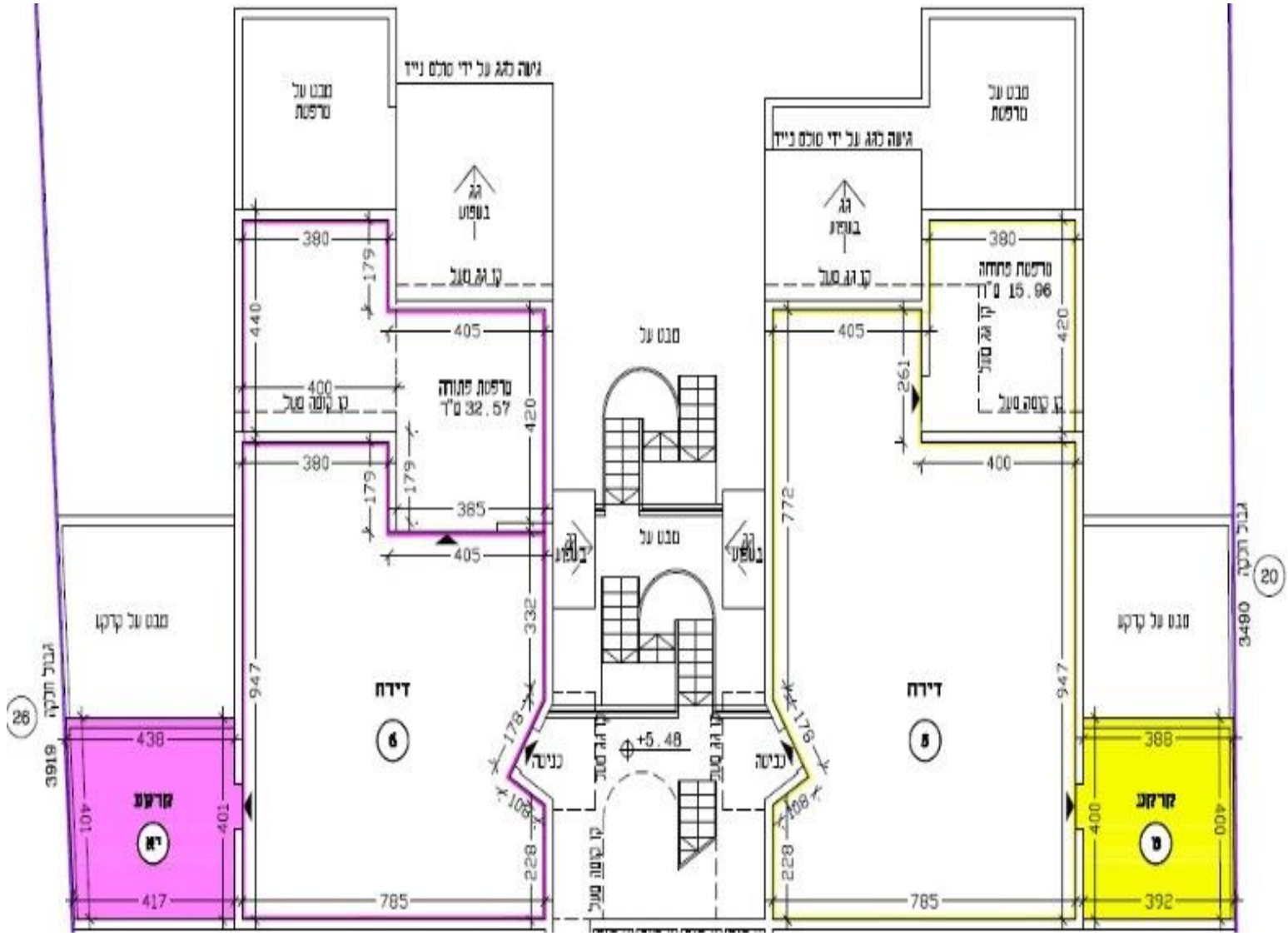
דוגמה
 להצמדה
 משותפת
 הצבועה
 בצבעי
 היחידות
 שאליה
 הוצמדה
 ההצמדה



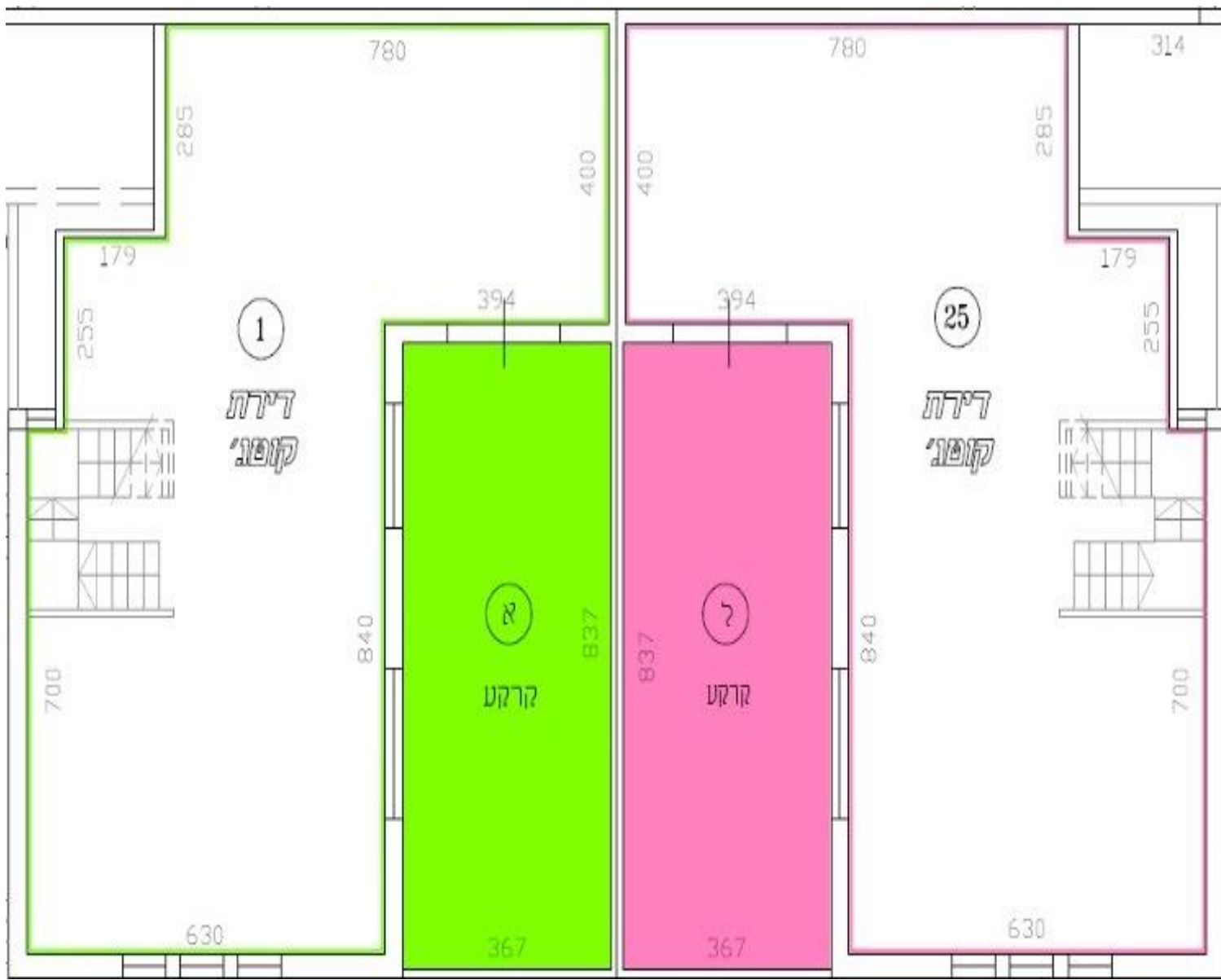
דוגמה
לאופן
הדגמת
מרפסת
כהצמדה



דוגמה
לאופן
הדגמת
מרפסת
פתוחה/
מרפסת לא
מקורה
שאיננה
הצמדה



דוגמה לאופן
 הדגמת
 מדרגות
 פנימיות בתת
 חלקה
 המשתרעת על
 פני יותר
 מקומה אחת



1. בבית משותף שבו קיים "חדר טרנספורמציה" השייך (או מיועד להשתייך) לחברת החשמל, יש להדגים את החדר הנ"ל כחלקת-משנה (ולמלא את פרטיה בטבלת התשריט) בהתאם להנחיות המפורטות בקובץ זה ובקובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין.

2. ככל והבית המשותף מורכב ממספר מבנים ו/או אגפים ו/או כניסות, יש להקפיד על מילוי כל הנתונים הרלוונטיים (בעניין חלקת המשנה הנ"ל) בטבלת התשריט.

3. ככל וחלקת-המשנה הנ"ל ממוקמת במבנה נפרד מיתר חלקות-המשנה, יש להקפיד על רישום נכון של פרטי המבנים המרכיבים את הבית המשותף (למען הסר ספק, גם אם "חדר הטרנספורמציה" ממוקם לבדו במבנה, עדיין יש לספור את המבנה הנ"ל כאחד המבנים המרכיבים את הבית המשותף. על כל המשתמע מכך לעניין נתוני הבית המשותף).

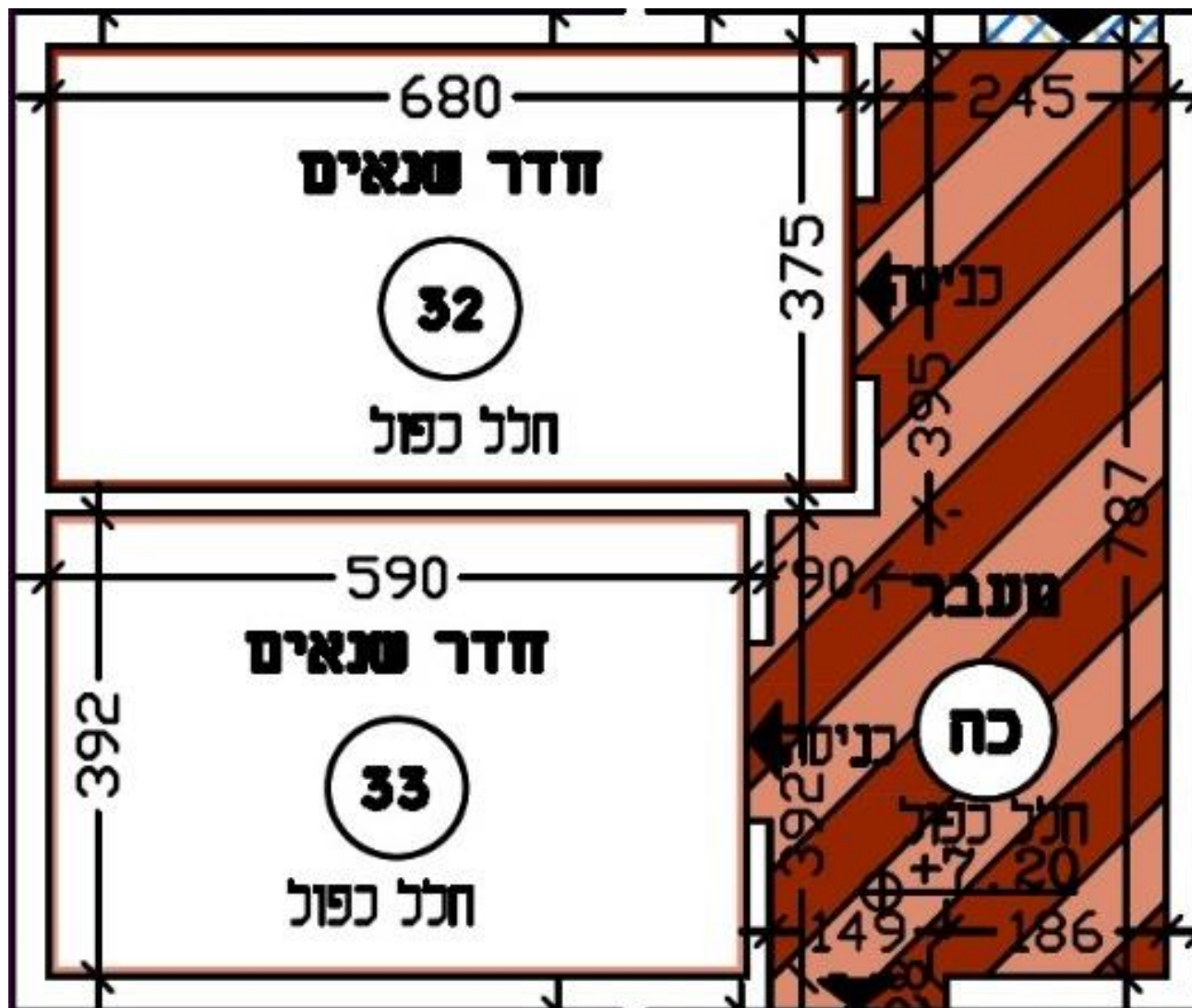
4. אפשר (בכפוף לכל דין, להסכמי המכר של רוכשי הדירות ולהסכם מול חברת החשמל) להצמיד לחלקת-המשנה הנ"ל את השטחים שבהם הונחו/יונחו כבלי החשמל וכן, לקבוע בתקנון המוסכם סעיפים לעניין ההצמדות הנ"ל (תחזוקה וטיפול, אחריות לנזקים, שימוש, וכו').

חדר

טרנספורמציה

("חדר טרפו")

דוגמה לחדר טרנספורמציה (חדר שנאים) כולל סימון הקרקע המיועדת למעבר עבור עובדי חברת החשמל:

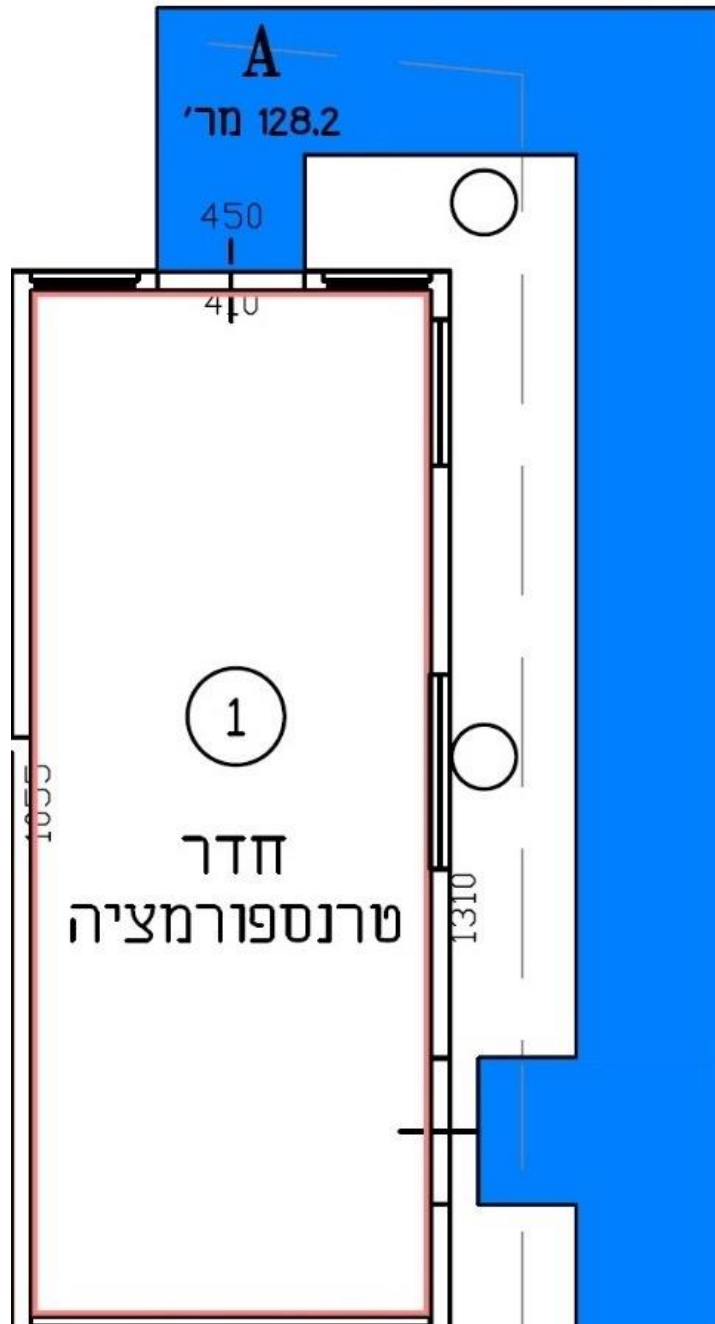


חדר

טרנספורמציה

(“חדר טרפו”)



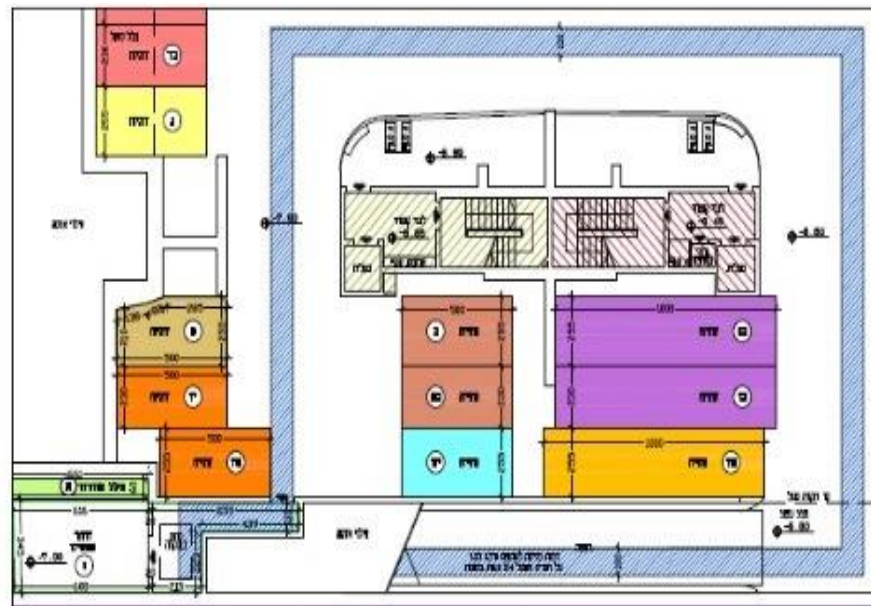


דוגמה נוספת לחדר
טרנספורמציה (חדר
שנאים) כולל סימון
הקרקע המיועדת
למעבר עובדי חברת
החשמל ולהנחת כבלים:

חדר
טרנספורמציה
("חדר טרפו")

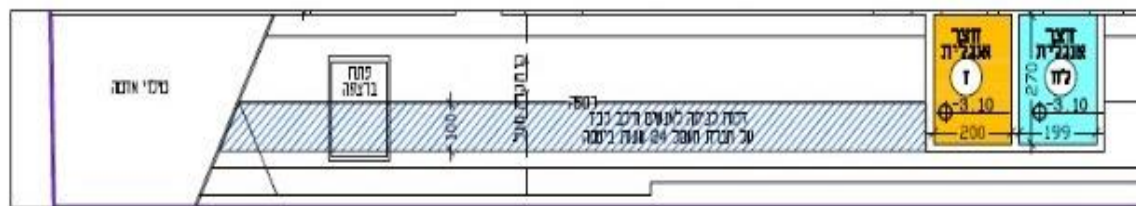


דוגמה לחדר טרנספורמציה,
כולל סימון הקרקע המיועדת
למעבר עובדי חברת החשמל
המתפרסת על פני מספר
קומות:

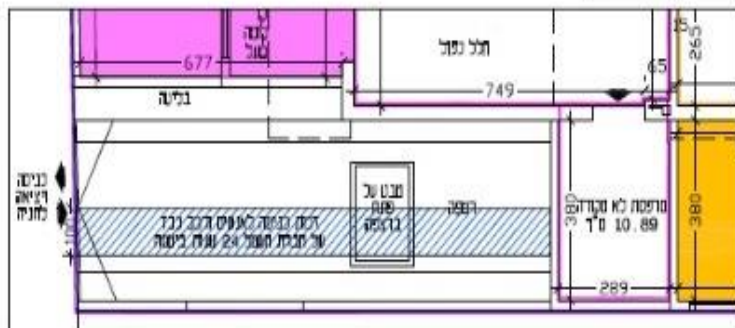


תוכנית קומת סרתף ראוון קב"ם 1:100

חדר
 טרנספורמציה
 ("חדר טרפו")



תוכנית קומת סרתף עני קב"מ 1:100



תוכנית קומת קרקע קב"מ 1:100

מעמדם של מסתורי הכביסה בתשריט תלוי בעמדת רשות התכנון, דהיינו, האם שטחם של מסתורי הכביסה נלקח בחשבון לצורך חישוב שטח הדירה או לא.

כאשר שטחם של מסתורי הכביסה נלקח בחישוב הנ"ל, החלופות לרישום הן כדלקמן:

1. תחימת שטח מסתור הכביסה בשטח הדירה, במקרה זה יש להוסיף את סך שטח מסתור הכביסה לסך שטח הדירה המופיע בטבלת התשריט, ולציין בתצהיר עורך התשריט כי שטחם של מסתורי הכביסה נכלל בשטחי הדירות.
2. קביעת שטח מסתור הכביסה כהצמדה, במקרה זה יש לגרוע את שטח המסתור משטח הדירה, ורישום השטח כהצמדה.

מסתור כביסה

כאשר שטחם של מסתורי הכביסה לא נלקח בחישוב הנ"ל, החלופות לרישום הן כדלקמן:

1. תחימת שטח מסתור הכביסה בנפרד משטח הדירה, במקרה זה אין להוסיף את סך שטח מסתור הכביסה לסך שטח הדירה המופיע בטבלת התשריט, ויש לציין בתצהיר עורך התשריט כי שטחם של מסתורי הכביסה לא נכלל בשטחי הדירות.
2. קביעת שטח מסתור הכביסה כהצמדה.
3. הדגמת מסתור הכביסה כ- "רכוש משותף" (ללא תחימה ושאינו הצמדה), תוך קביעת סעיף בתקנון המוסכם כגון "מסתור הכביסה מיועד לשימוש בלעדי של הדירה הסמוכה לו ושטחו לא חושב בשטח הדירה", במקרה זה יש לציין בתצהיר עורך התשריט כי שטחם של מסתורי הכביסה לא נכלל בשטחי הדירות.

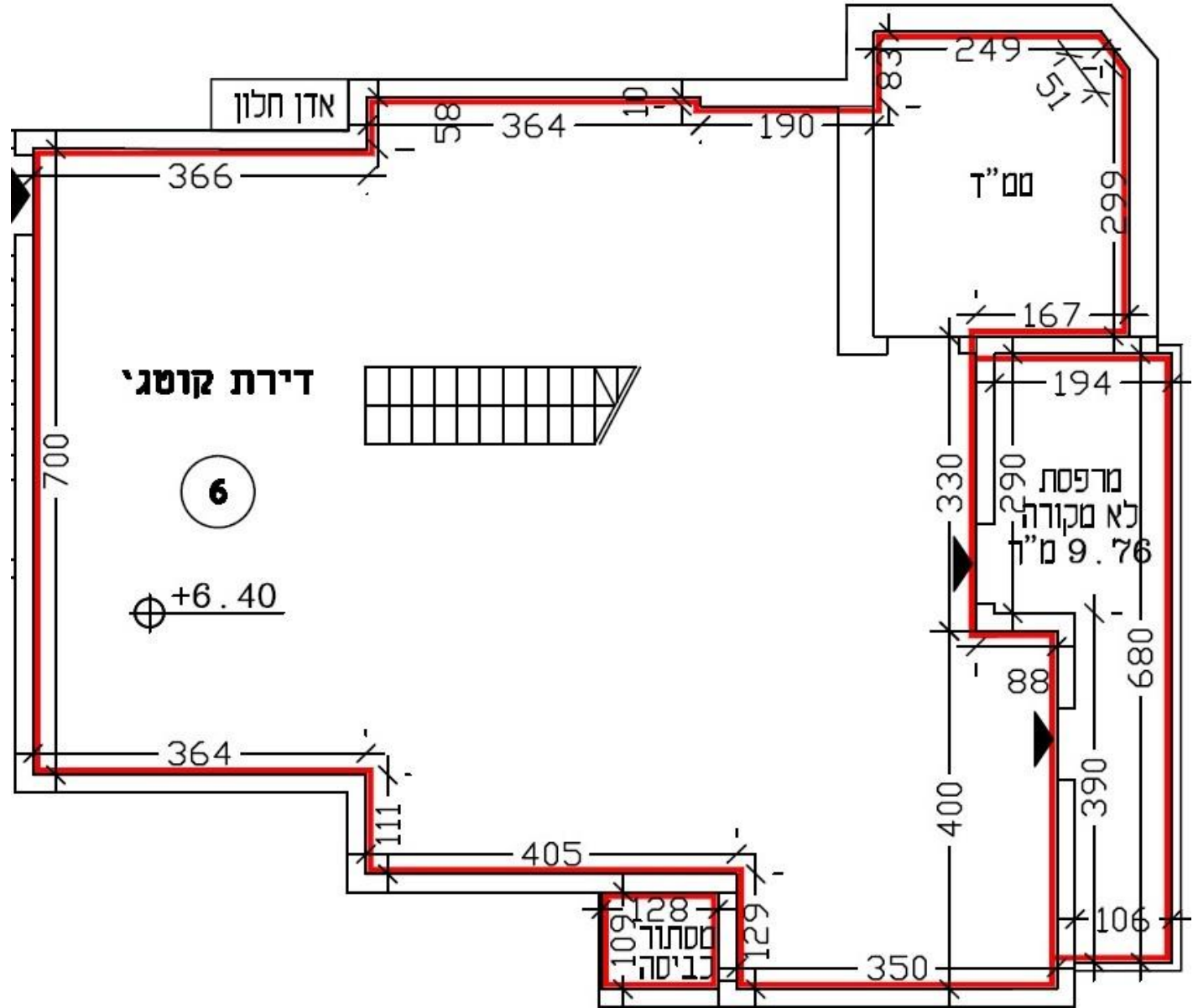
מסתור

כביסה

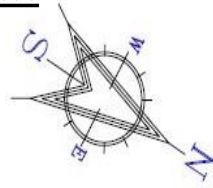


דוגמה לתחמת מסתור הכביסה בנפרד משטח הדירה:

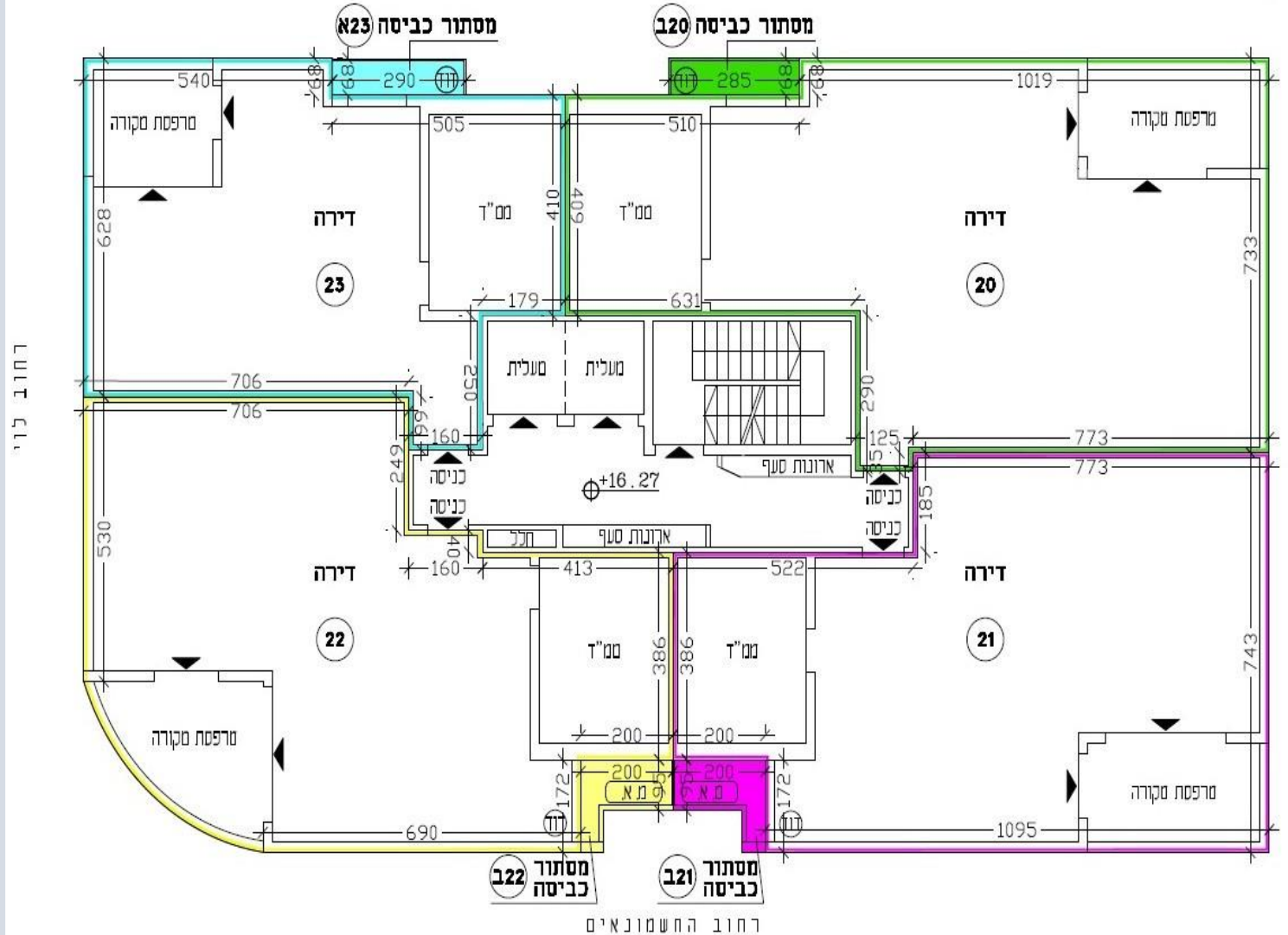
מסתור
כביסה



❖ הערה: ההדגמה דן לקוחה מההנחיות לעריכת תשריט לפי חוק המכר ובשקף זה
ההדגמה מוצגת לצורך הדגמת מסתור כביסה כהצמדה (בלבד).



דוגמה למסתור כביסה המסומן כהצמדה:



מסתור
 כביסה

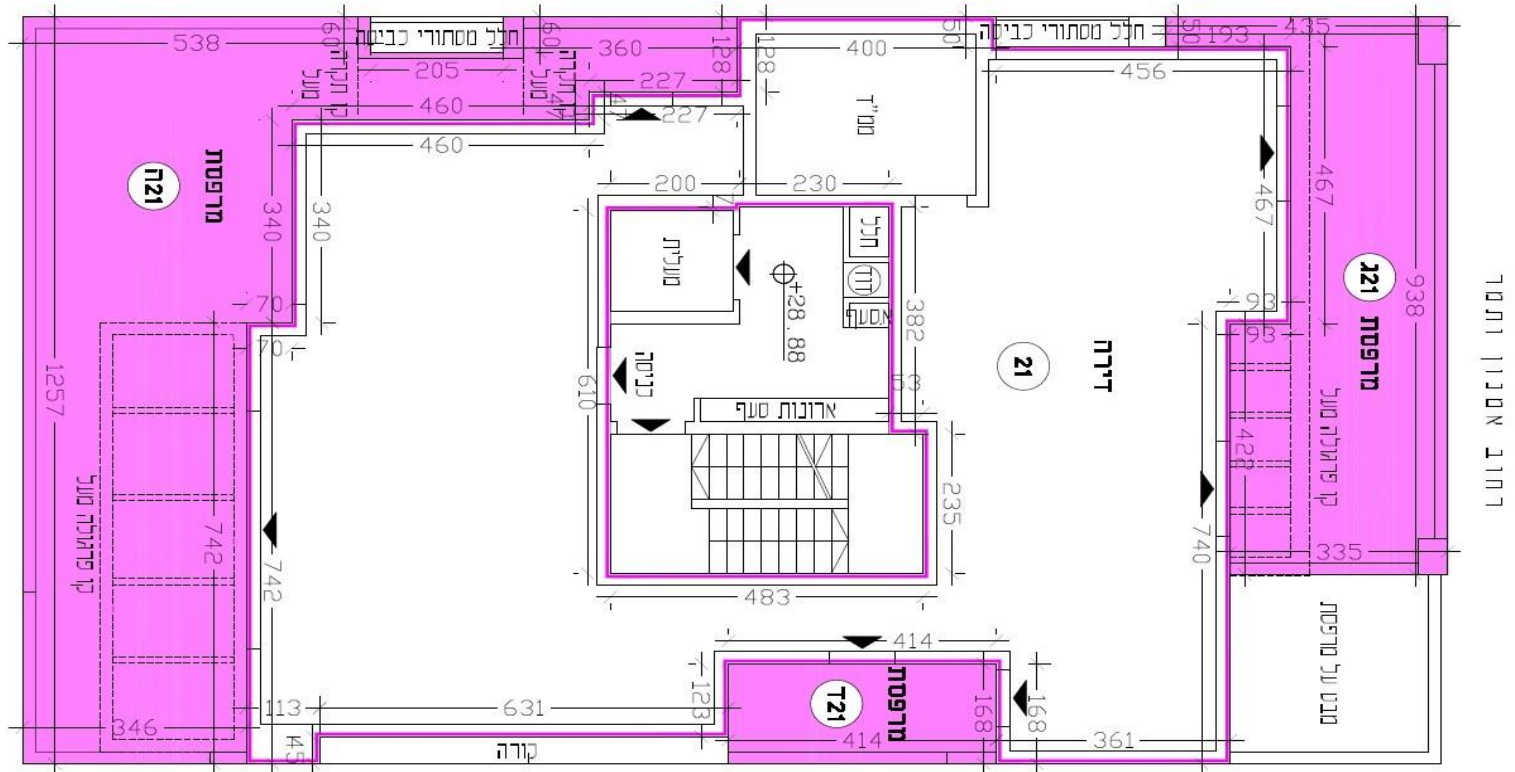
רחוב לוי

רחוב החשמונאים

תוכנית קומה חמישית קנ"מ 1:100

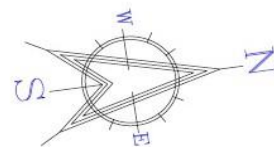
❖ הערה: ההדגמה דנן לקוחה מההנחיות לעריכת תשריט לפי חוק המכר ובשקף זה ההדגמה מוצגת לצורך הדגמת מסתור כביסה כרכוש משותף (בלבד).

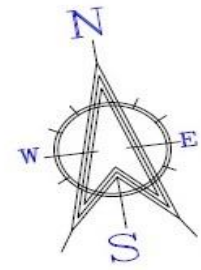
דוגמה למסתור כביסה המודגם כ- "רכוש משותף" (ללא תחימה ושאינו הצמדה):



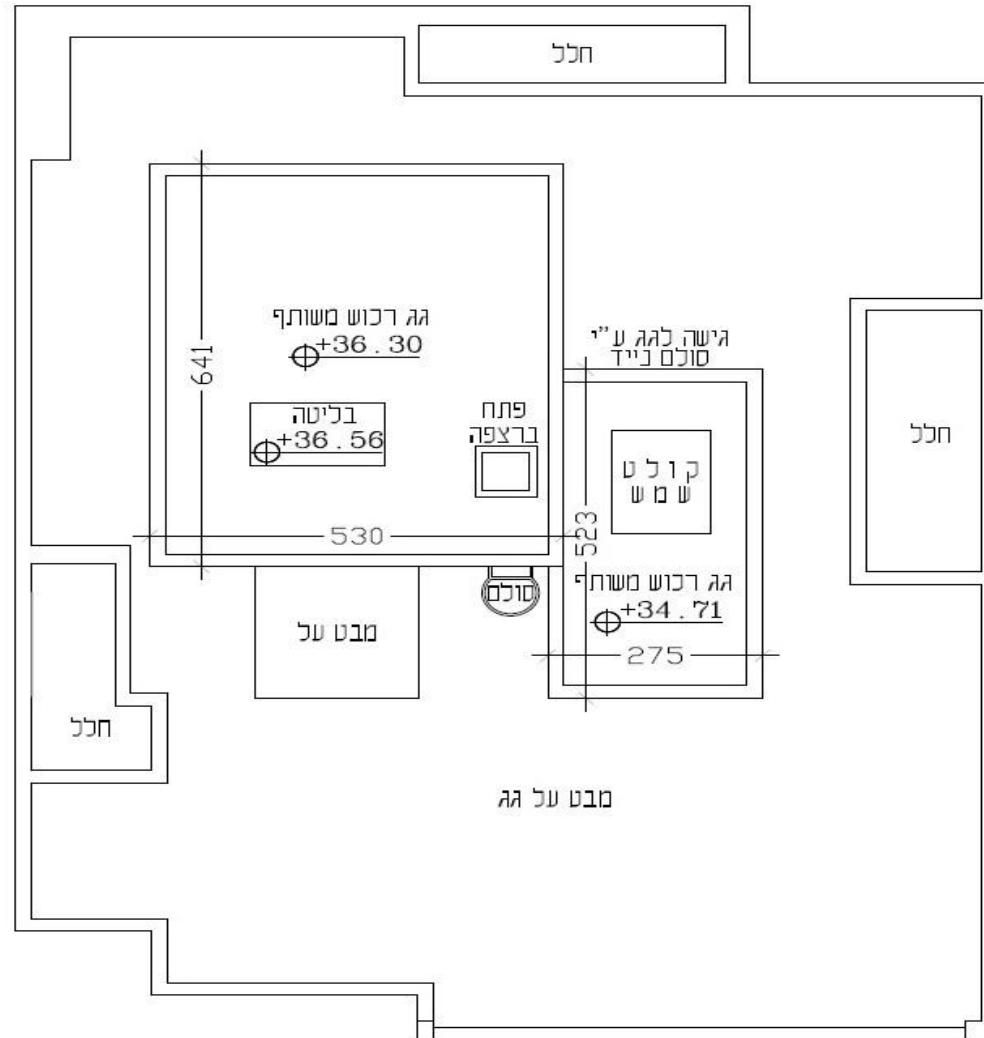
מסתור
כביסה

בד-בבד יש לקבוע סעיף בתקנון המוסכם כגון "מסתור הכביסה מיועד לשימוש בלעדי של הדירה הסמוכה לו"





רחוב אמנון ותמר



תוכנית גג עליון קב"מ 1:100

דוגמה

להדגמת גג

עליון



❖ מכפילי חניה יסומנו כהצמדה או כצמידות משותפת במידה והם שייכים ליותר מדירה אחת.

❖ לגבי רובוט חניה - ניתן לקבוע שהמתקן הרובוטי יהיה רכוש משותף ונושא השימוש בו יוסדר בתקנון המוסכם.

❖ ניתן לקבוע את המתקן הרובוטי כצמידות משותפת לכל בעלי הדירות להם זכות חניה בו ואת זכויות השימוש לקבוע בתקנון המוסכם.

מתקני

חניה-

מכפילים/

רובוט





הוראות לעריכת תשריט לתיקון צו בית משותף

הוראות כלליות

1. בהתאם לתקנה 58(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לתיקון צו בית משותף יצורף: "תשריט הבית, כולו או חלקו, כפי שיורה מפקח, מאושר על ידי מוסד תכנון; מפקח רשאי, מטעמים מיוחדים, להתיר צירוף של תשריט אחר, הנותן להנחת דעתו תמונה נאמנה של הבית המשותף על דירותיו או חלקו, לפי העניין".
2. התשריט ייערך ע"י אדריכל או מודד מוסמך או מהנדס/הנדסאי.
3. כל הפרטים בתשריט יערכו בהדפסה, והתשריט יוגש כאשר הוא חתום ע"י עורכו.
4. ככל ועורך התשריט יבצע תיקון ידני ע"ג התשריט, עליו לחתום לצד התיקון (חותמת+חתימה).

הוראות

כלליות



הוראות כלליות

5. יובהר כי ככל שחישוב השטחים בעת רישום הבית המשותף בוצע לפי חוק המכר (דירות), יש לחשב ולהדגים את השטחים נשוא התיקון בהתאם לחוק. אולם ככל ובעת רישום הבית המשותף חישוב השטחים בוצע בשיטה אחרת, יש לחשב ולהדגים את השטחים נשוא התיקון בהתאם לשיטה שלפיה חושבו השטחים בעת רישומו של הבית המשותף.
6. כאשר מדובר בתיקון הכולל את כל יחידות הבית המשותף (כמו למשל לאחר ביצוע פרויקט תמ"א 38) יחושבו כל השטחים בבית המשותף לפי חוק המכר (דירות).
7. לעניין אופן מילוי נתונים בעמודות טבלת תשריט התיקון (במצב לאחר התיקון), ראו ההנחיות לעניין אופן מילוי נתונים בטבלאות תשריט הרישום.
8. לעניין אופן הדגמת המצב שלאחר התיקון, ראו ההנחיות לעניין אופן עריכת תרשים הקומות וחלקות המשנה.
9. בתשריט תיקון צו, אין צורך בתרשים סביבה ובתרשים חלקה (אלא אם יידרשו על ידי המפקח).

הוראות
כלליות

בחלקו הימני-עליון של התשריט יש לציין את סוג התשריט:

תשריט לצורך תיקון צו בית משותף

כותרת

התשריט



פרטים המזהים את החלקה

חלקה _____

גוש/גוש שומה * _____ (מחק את המיותר*)

שטח החלקה במ"ר _____

כתובת הנכס _____

בחלק זה יש למלא את פרטי החלקה כדלהלן:

יש למלא ב- "חלקה" _____ (במקום המיועד לכך), את מספר החלקה (ככל ובעבר היה לחלקה מספר אחר/קודם, יש לוודא כי המספר שיירשם הינו המספר המופיע בנסח רישום עדכני).

במקום "גוש/גוש שומה" _____ יש לרשום כדלקמן: במקרים בהם החלקה עברה הסדר (רשומה בפנקס הזכויות) יירשם "גוש" _____ (יש למלא את מספר הגוש במקום המיועד לכך), ובמקרים בהם החלקה טרם עברה הסדר (רשומה בפנקס השטרות) יירשם "גוש שומה" _____ (יש למלא את מספר הגוש שומה במקום המיועד לכך).

יש למלא ב- "שטח החלקה במ"ר" _____ (במקום המיועד לכך), את שטח החלקה המופיע בנסח הרישום (יש לוודא כי יירשם השטח המופיע בנסח רישום עדכני).

יש למלא ב- "כתובת הנכס" _____ (במקום המיועד לכך), את כתובת הבית המשותף (רחוב, מספר בית, עיר).

פרטים

המזהים

את

החלקה

דוגמה למילוי הפרטים המזהים את החלקה:

מחוז:	הצפון
עיר:	חיפה
גוש:	10827
חלקה:	32
שטח:	487 מ"ר
כתובת:	רח' הגנים 38

פרטים
המזהים
את
החלקה



יש לפרט על הבית המשותף במצב שלפני התיקון ובמצב שלאחר התיקון, בהתייחס לנקודות הבאות:

- מס' המבנים/האגפים/הכניסות מהם מורכב הבית המשותף
 - מס' הקומות בכל מבנה/אגף/כניסה
 - סה"כ הדירות בכל מבנה/אגף/כניסה
 - סה"כ הדירות בבית המשותף
- ❖ יש לוודא שתיאור המצב שלפני התיקון תואם למצב הרישומי של הבית המשותף כפי שמופיע בתשריט הקיים בתיק הבית המשותף ובהתייחס לתיקונים קודמים (ככל שהיו)

דוגמה:

<u>מצב חדש</u> מבנה אחד 8 קומות סה"כ: 26 דירות	<u>מצב ישן</u> מבנה אחד 5 קומות סה"כ: 17 יחידות
--	---

דוגמה נוספת/אחרת:

תיאור הבית: הבית המשותף מורכב משלושה מבנים מבנה I בן 3 קומות ובו 6 תתי חלקות – לא נושא התיקון מבנה II בן 4 קומות ובו 7 תתי חלקות לפני התיקון, ו- 8 תתי חלקות לאחר התיקון מבנה III בן 3 קומות ובו 7 תתי חלקות – לא נושא התיקון
--

פרטים על
המבנה



❖ יש לערוך 2 טבלאות פרטים על הדירות, בהתייחס

לחלקו של הבית לגביו מבוקש התיקון:

מבנה הטבלאות יהיה זהה למבנה טבלה לרישום בית משותף, כאשר בטבלה שלאחר התיקון תתווסף עמודת "הערות" (כמודגם בתמונה).

הטבלה הראשונה (שכותרתה תהיה "מצב ישן" או "מצב לפני התיקון"), תפרט את פרטיהן של תתי החלקות המשתתפות בתיקון כפי שהן **רשומות** ערב התיקון.

הטבלה השנייה (שכותרתה תהיה "מצב חדש" או "מצב לאחר התיקון"), תפרט את פרטיהן של תתי החלקות המשתתפות בתיקון במצב שלאחר התיקון.

הן בטבלה שלפני התיקון והן בטבלה שלאחר התיקון, אין לפרט את פרטיהן של תתי חלקות שאינן משתתפות בתיקון. יש לציין בשורה של תת-חלקה שאינה משתתפת בתיקון "ללא שינוי" או "לא נושא התיקון".

מצב ישן

קוטה	תאור הידיה	מספר חלקת משנה	שטח הידיה במ"ר		צמידויות			צבע	הערות
			הידיה	סה"כ	תאור ההצמדה	הסימן בתשריט	השטח במ"ר		
כנא שינוי	כנא שינוי	455 \ 1 ↓ 455 \ 2	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי
ראשונה	זידה	455 \ 3	62.00	62.00				תכנת	
כנא שינוי	כנא שינוי	455 \ 4 ↓ 455 \ 9	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי
רכוש משותף			455 \ 0						

מצב חדש

קוטה	תאור הידיה	מספר חלקת משנה	שטח הידיה במ"ר		צמידויות			צבע	הערות
			הידיה	סה"כ	תאור ההצמדה	הסימן בתשריט	השטח במ"ר		
כנא שינוי	כנא שינוי	455 \ 1 ↓ 455 \ 2	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי
ראשונה	זידה	455 \ 3	81.87	81.87				תכנת	הרחבת שטח הידיה
כנא שינוי	כנא שינוי	455 \ 4 ↓ 455 \ 9	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי	כנא שינוי
רכוש משותף			455 \ 0						

טבלאות

פרטים על

תתי

החלקות



בטבלת "מצב לאחר התיקון":

- יש להקפיד לפרט בעמודת "הערות" של כל תת חלקה המשתתפת בתיקון, מהם השינויים שחלו בתת החלקה ו/או בהצמדותיה. לדוגמה:
הרחבת שטח תת החלקה, ביטול הצמדה א', הוספת הצמדה חדשה, וכו'
- הצמדה ששטחה או מיקומה משתנה, מתבטלת בעקבות התיקון, ומקבלת סימון של אות חדשה. בטבלת "מצב ישן" בעמודת ההערות יירשם בצד ההצמדה – מבוטלת.
- לא ניתן לעשות שימוש חוזר בספרות אשר ניתנו בעבר לסימון תת חלקה (זה כולל מספר חלקת-הרכוש המשותף), וכן, לא ניתן לעשות שימוש חוזר באותיות אשר נקבעו בעבר כמסמנות הצמדה פלונית.
- כאשר יוצרים תת חלקה חדשה, מספרה יהיה המספר העוקב למספר תת החלקה האחרון הקיים ברישום ערב התיקון (ושלא נעשה בו שימוש בעבר כמספר של חלקת משנה כלשהי).

טבלאות

פרטים על

תתי

החלקות

קו סה	תאור הדירה	מספר חלקת מטבח	שטח הדירה במ"ר		צמידויות			הערות
			הדירה	סה"כ	ההצמדה תאור	ההצמדה תאור	ההצמדה תאור	
ללא	ללא	105\1	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	הערות
שינוי	שינוי	105\18	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
שלישית	דירה בת 3 חדרים הול, מטבח וערותים	105\19	63.00	63.00	קרקו	ז	10.80	
ללא	ללא	105\20	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
שינוי	שינוי	105\21	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
רביעית +קוטת גג	דירה בת 3 חדרים הול, מטבח, שרותים וסדרגות לגג	105\22	68.00	68.00	גג	יג	155.54	
ללא	ללא	105\23	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
שינוי	שינוי	105\24	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
		105\25	רכוש משותף					

מצב חדש

קו סה	תאור הדירה	מספר חלקת מטבח	שטח הדירה במ"ר		צמידויות			הערות
			הדירה	סה"כ	ההצמדה תאור	ההצמדה תאור	ההצמדה תאור	
ללא	ללא	105\1	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	הערות
שינוי	שינוי	105\18	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
שלישית	דירה בת 3 חדרים הול, מטבח וערותים	105\19	63.00	63.00	קרקו	ז	10.80	
ללא	ללא	105\20	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
שינוי	שינוי	105\21	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
רביעית +קוטת גג	דירה בת 3 חדרים הול, מטבח, שרותים וסדרגות לגג	105\22	68.00	68.00	גג	יג	155.54	
ללא	ללא	105\23	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
שינוי	שינוי	105\24	ללא	ללא	ללא	ללא	ללא	
		105\0	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية					

דוגמה
לטבלת מצב
ישרן וטבלת
מצב חדש
בתיקון
שמהותו
העברת
הצמדה
מיחידה
ליחידה
אחרת

❖ ככל והתיקון כולל שינוי בהצמדות משותפות, יש לערוך 2 טבלאות "הצמדות משותפות" כדלהלן:

❑ מבנה הטבלאות יהיה זהה למבנה טבלת הצמדות משותפות, כאשר בטבלה שלאחר התיקון תתווסף עמודת "הערות" (כמודגם בתמונה).

❑ הטבלה הראשונה (שכותרתה תהיה "מצב ישן" או "מצב לפני התיקון"), תפרט את פרטיהן של ההצמדות המשותפות המשתתפות בתיקון כפי שהן **רשומות** ערב התיקון.

❑ הטבלה השנייה (שכותרתה תהיה "מצב חדש" או "מצב לאחר התיקון"), תפרט את פרטיהן של ההצמדות המשותפות המשתתפות בתיקון במצב שלאחר התיקון.

❑ הן בטבלה שלפני התיקון והן בטבלה שלאחר התיקון, אין לפרט את פרטיהן של הצמדות משותפות שאינן משתתפות בתיקון, יש לציין בשורה של הצמדה משותפת שאינה משתתפת בתיקון "ללא שינוי" או "לא נושא התיקון".

❑ יש להקפיד לפרט בעמודת "הערות" של כל הצמדה משותפת המשתתפת בתיקון, מהם השינויים שחלו בהצמדה. לדוגמה:

הוספת תת-חלקה 4 להצמדה, ביטול ההצמדה, וכו'

❑ הצמדה ששטחה או מיקומה משתנה, מתבטלת בעקבות התיקון, ומקבלת סימון של אות חדשה. בטבלת "מצב ישן" בעמודת ההערות יירשם בצד ההצמדה – מבוטלת.

❑ לא ניתן לעשות שימוש חוזר באותיות אשר נקבעו בעבר כמסמנות הצמדה כלשהי.

טבלאות

הצמדות

משותפות



בתחתית העמוד הראשון של התשריט (מתחת לטבלה) תופיע הצהרת עורך/ת התשריט וחתימתו/ה, בנוסח הבא:

אני הח"מ, _____, מצהיר בזה, שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את התיקון שנעשה בבית המצוי ברחוב _____, מס' _____, עיר _____, והידוע כחלקה/דף _____ בגוש/גוש שומה _____, ומשקף נאמנה את חלק הבית העובר תיקון כפי שהוא היום.

תשריט זה נערך בהתאם לתשריט הבית המשותף, לפיו רשום הבית בפנקס הבתים המשותפים, ומתייחס אך ורק לתיקון המבוקש בדירה/ות מס' _____, ומהותו _____ (יש לתאר את התיקון המבוקש במס' מילים).

אני מאשר/ת כי כל השטחים בתשריט זה נמדדו על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973, או על פי _____.

אני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות, בהתבסס על:

____ מדידה של מודד מוסמך.

____ מדידה שערכתי בהיותי מודד מוסמך.

אני מאשר כי גובה הדירות/הקומות המצוין בתשריט הינו:

____ גובה מדוד.

____ גובה על פי היתר.

____ שילוב של גובה מדוד ומתוך היתר בניה.

____ גובה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות:

כתובת

חתימת עורך התשריט

תאריך

מס' רישיון

תוארו

טלפון

הצהרת

עורך/ת

התשריט

❖ יובהר כי ככל שחישוב השטחים בעת רישום הבית המשותף בוצע שלא לפי חוק המכר (דירות), יש לחשב את השטחים לצורך התיקון בהתאם לדרך החישוב והנוהל שהיה קיים ערב הרישום המקורי, ללא צורך בקבלת אישור מוקדם של המפקח (אולם יש לציין זאת בתצהיר עורך התשריט).

❖ על כל חיבור ועל כל תיקון בתשריט, יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחתימת.

❖ התשריט יהיה מעודכן סמוך ליום פתיחת התיק. תוקף התשריט הוא למשך שנה מיום שנחתם על ידי העורך אותו, ורשאי המפקח לדרוש עדכון, גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב, שחל שינוי במבנה.

❖ עברה למעלה משנה, ולא ניתן צו התיקון, יש לחדש את תוקפו של התשריט באמצעות חתימת חוזרת של עורך התשריט על הצהרתו.

❖ ככל שמבוקש ליצור הצמדות חדשות, עדכון מועד עריכת התשריט מחייב עדכון המועד הנ"ל גם בתקנון שהוגש לרישום.

הצהרת

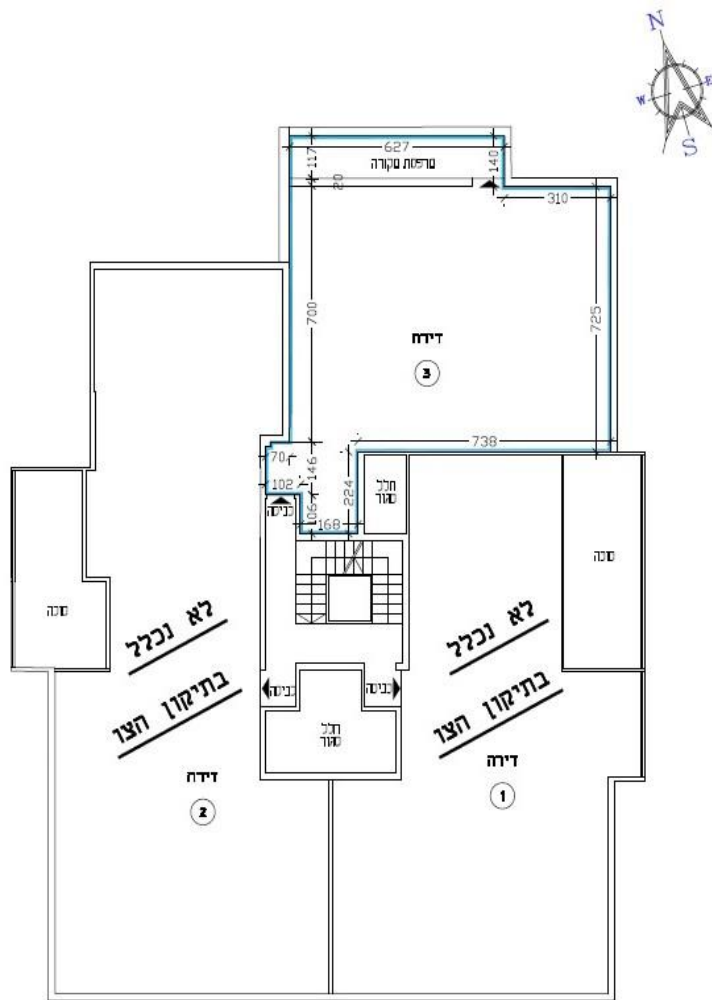
עורך/כת

התשריט

1. התרשים ייערך בקנה מידה של 1:100, תוך ציון כיוון צפון.
2. התרשים יכלול את פרטי השטחים העוברים שינוי וידגים את השטחים הנ"ל ב-2 מצבים, מצב ראשון ("מצב ישן" או "מצב שלפני התיקון") זהו המצב הרישומי ערב התיקון, והמצב השני ("מצב חדש" או מצב לאחר התיקון") זהו המצב שלאחר התיקון.
3. ע"ג שטחים שנכללים בתרשים ואינם משתתפים בתיקון יש לציין "ללא שינוי" או "לא נושא התיקון".
4. יש לציין מתחת לכל הדגמה את שם הקומה, את המצב המודגם וקנ"מ 1:100 (לדוגמה: תכנית קומת קרקע, מצב לפני התיקון, קנ"מ 1:100).
5. ככל והבית המשותף מורכב ממספר מבנים/אגפים/כניסות, יש לציין (בנוסף על תיאור הקומה, המצב המודגם וקנ"מ 1:100) גם את מספר המבנה/אגף/כניסה (לפי העניין).

דוגמה להדגמת הקומה / תת החלקה העוברת תיקון במצבה הישן ובמצבה החדש, תוך ציון "לא נכלל בתיקון הצו" ע"ג השטחים שאינם משתתפים בתיקון:

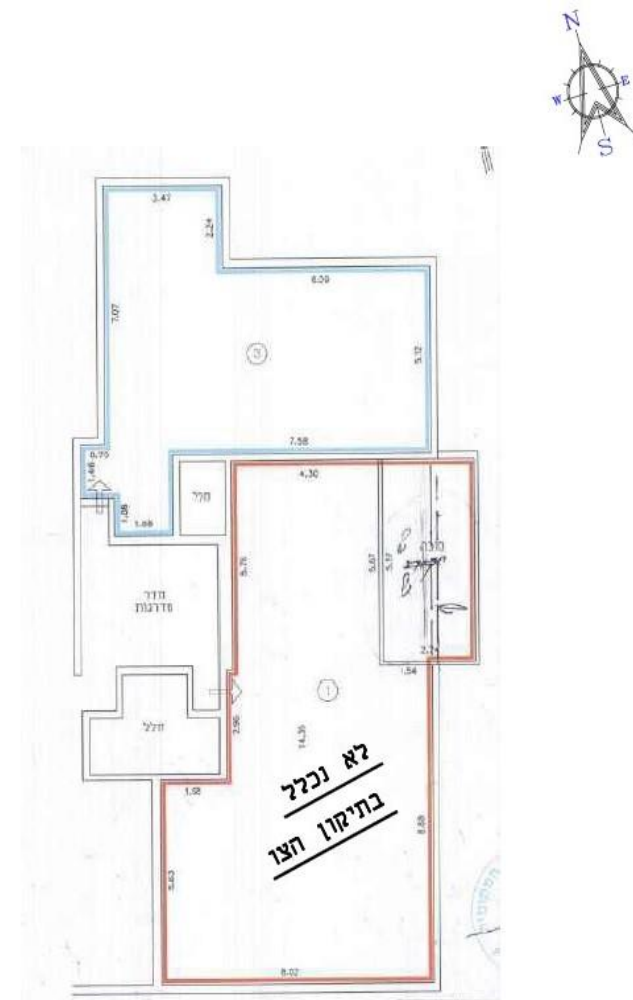
תרשים
הקומות
וחלקות
המשנה



רחוב רשב"ם

מצב חדש

תוכנית קומה ראשונה קב"מ 1:100



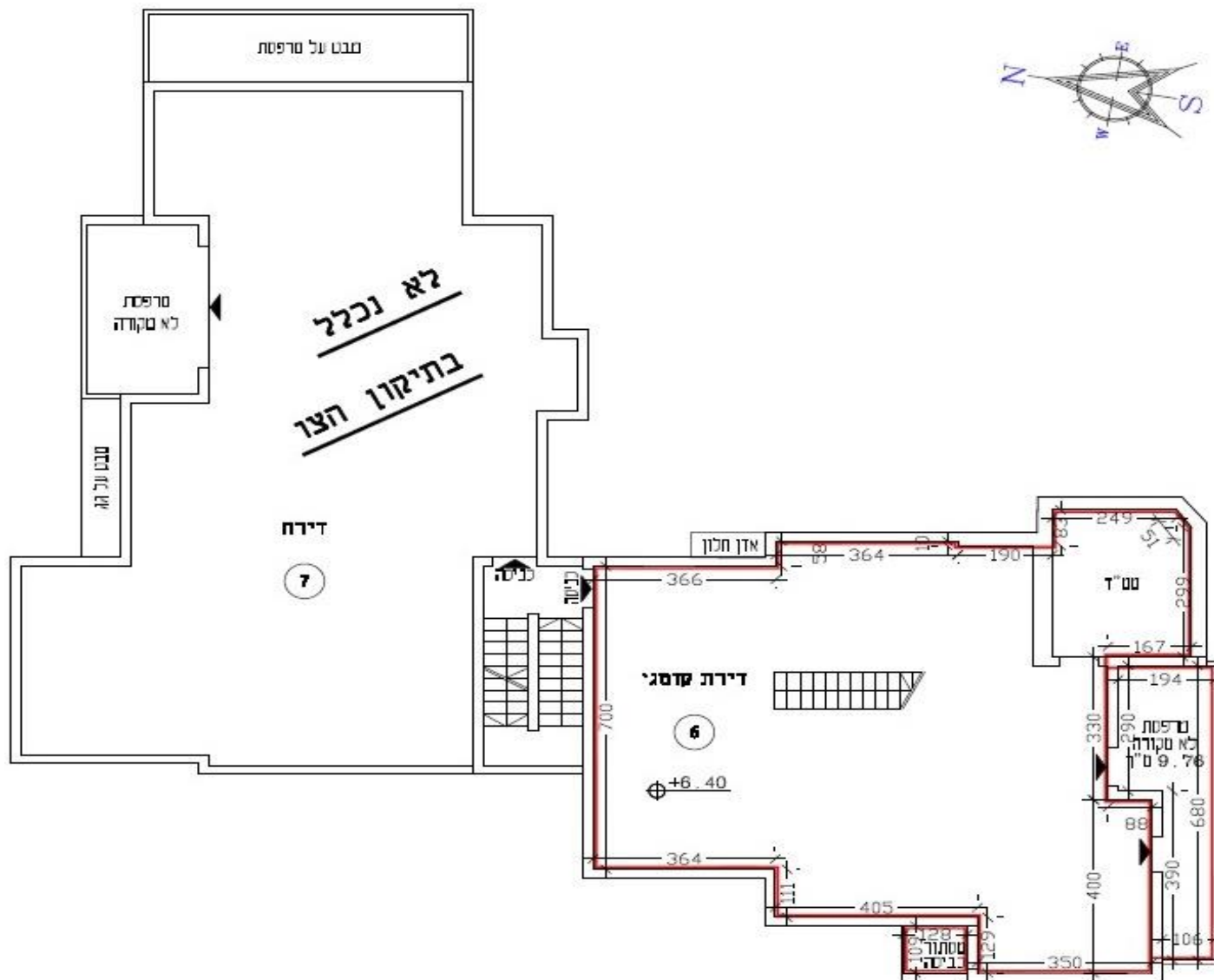
רחוב רשב"ם

מצב ישן

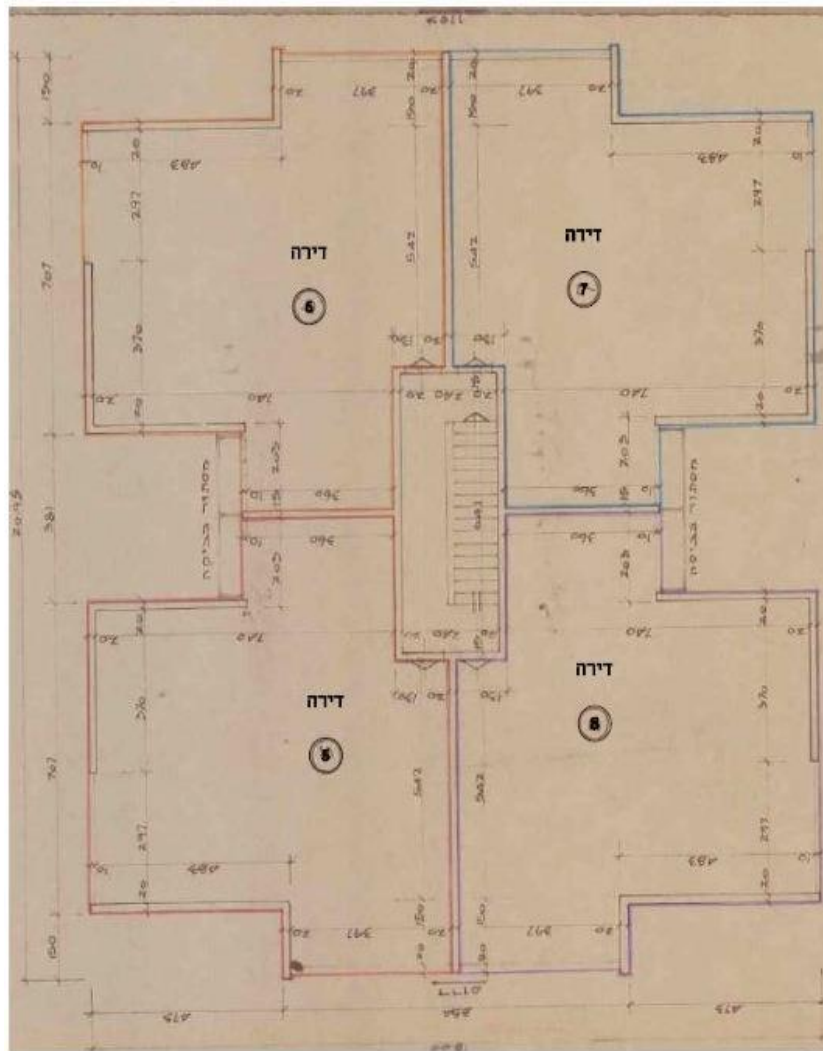
תוכנית קומה ראשונה קב"מ 1:100

דוגמה נוספת לאופן שבו יש לסמן "ללא שינוי" או "לא נושא התיקון" או "לא נכלל בתיקון הצו" על גבי שטחים המודגמים בתשריט אך אינם משתתפים בתיקון:

תרשים
הקומות
וחלקות
המשנה



תרשים
הקומות
וחלקות
המשנה



דוגמה להדגמת הקומה / תת החלקה העוברת תיקון במצבה טרם התיקון על ידי העתקת הקומה / תת החלקה (בקנ"מ 1:100) מתשריט הבית המשותף, תוך ציון "מצב ישן" והדגמת חץ צפון:

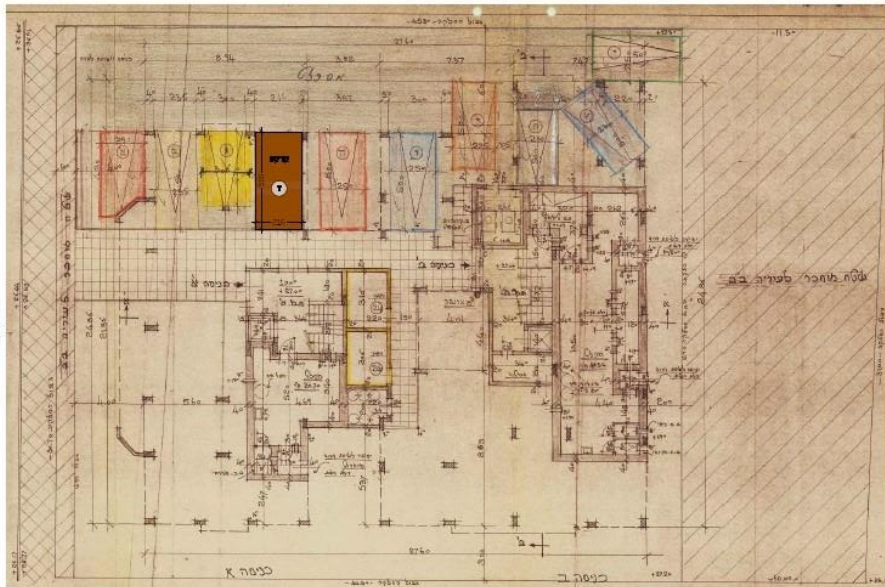
מצב ישן

תוכנית קומה שניה קב"מ 1:100
רחוב סעונוח ברכה

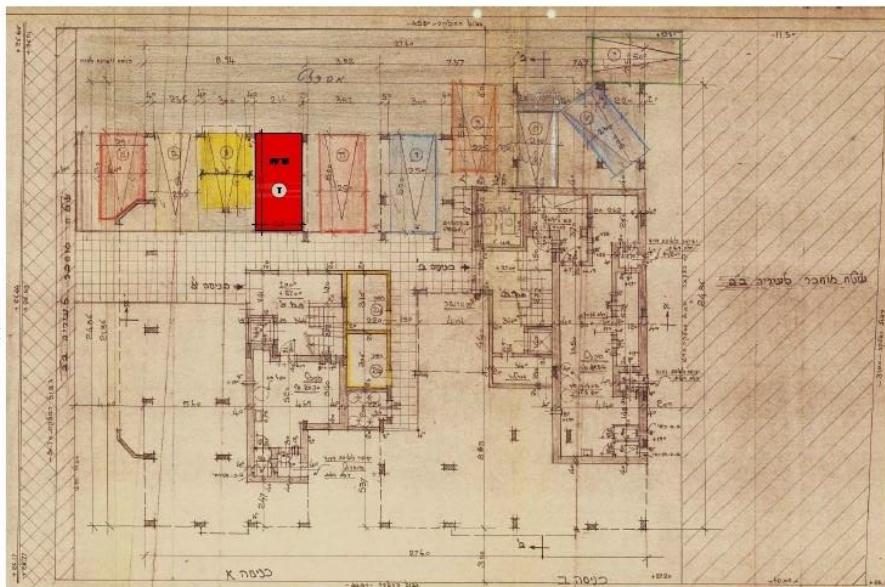


בתיקון שמהותו העברת הצמדה

מחלקת-משנה אחת לחלקת-משנה
אחרת, באפשרות המפקח(ת)
לפטור מהגשת תשריט המדגים את
התיקון. יחד עם זאת, ככול ויוגש
תשריט תיקון (בין שהתשריט
מוגש לפי דרישת המפקח(ת) ובין
שברצון הצדדים להגיש תשריט
תיקון), להלן דוגמה לתיקון
שמהותו העברת הצמדה מיחידה
ליחידה אשר בוצע על גבי תשריט
רישום הבית המשותף:



מצב יסן
תוכנית קמת ושרשים קב"ט 1100



מצב חדס
תוכנית קמת ושרשים קב"ט 1100

תרשים
הקומות
וחלקות
המשנה



❖ מכפילי חניה יסומנו כהצמדה או כצמידות משותפת במידה והם שייכים ליותר מדירה אחת.

❖ לגבי רובוט חניה - ניתן לקבוע שהמתקן הרובוטי יהיה רכוש משותף ונושא השימוש בו יוסדר בתקנון המוסכם.

❖ ניתן לקבוע את המתקן הרובוטי כצמידות משותפת לכל בעלי הדירות להם זכות חניה בו ואת זכויות השימוש לקבוע בתקנון המוסכם.

מתקני

חניה –

מכפילים/

רובוט



הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



בהצלחה!